

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER

SAYFA

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL 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		61.992.640	38.574.073
Nakit ve nakit benzerleri	13	43.096.371	21.365.451
Ticari alacaklar		14.937.377	13.342.083
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	14.937.377	13.342.083
Peşin ödenmiş giderler		3.903.931	3.803.731
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	3.903.931	3.803.731
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	54.961	62.808
DURAN VARLIKLAR		1.128.064.466	1.128.763.697
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	100.000	100.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	1.114.457.200	1.114.440.000
Maddi duran varlıklar	7	272.339	291.395
Maddi olmayan duran varlıklar		52.861	41.659
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		52.861	41.659
Peşin ödenmiş giderler		13.182.066	13.890.643
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	13.182.066	13.890.643
TOPLAM VARLIKLAR		1.190.057.106	1.167.337.770

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL 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		39.614.243	4.266.430
Ticari borçlar		1.801.633	2.394.842
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4	958.026	1.232.090
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	4	843.607	1.162.752
Diğer borçlar		35.691.186	-
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	35.691.186	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		44.185	15.931
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		31.214	-
Ertelenmiş gelirler	5	532.289	557.286
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		532.289	557.286
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		1.513.736	1.298.371
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>		1.513.736	1.298.371
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.088.813	1.818.314
Uzun vadeli karşılıklar		379.933	334.081
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		379.933	334.081
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		1.708.880	1.484.233
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler</i>		1.708.880	1.484.233
ÖZKAYNAKLAR		1.148.354.050	1.161.253.026
Ödenmiş sermaye	12	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)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		(13.001)	(13.001)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		68.518.240	56.913.521
Geçmiş yıl karları		970.074.756	767.436.457
Net dönem karı		22.771.024	249.913.018
TOPLAM KAYNAKLAR		1.190.057.106	1.167.337.770

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2021
	Dipnot referansları		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	9	25.380.556	10.072.304
Satışların maliyeti (-)	9	(2.676.899)	(1.500.878)
BRÜT KAR		22.703.657	8.571.426
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(791.909)	(754.409)
Genel yönetim giderleri (-)		(370.053)	(326.413)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		1.425.522	312.568
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(196.193)	(117.602)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		22.771.024	7.685.570
Finansman giderleri (-)		-	-
VERGİ ÖNCESİ KARI		22.771.024	7.685.570
Vergi geliri/ gideri		-	-
Dönem vergi gideri		-	-
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)		-	-
DÖNEM KARI		22.771.024	7.685.570
Pay başına kazanç	11	0,26	0,09
DÖNEM KARI		22.771.024	7.685.570
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/(GİDERLER):		-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		22.771.024	7.685.570

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL 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		Toplam
					Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	48.639.667	(13.001)	768.041.019	29.854.292	933.525.008
Transferler	-	-	8.273.854	-	21.580.438	(29.854.292)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	7.685.570	7.685.570
Dağıtılan temettü	-	-	-	-	(22.185.000)	-	(22.185.000)
31 Mart 2021 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	56.913.521	(13.001)	767.436.457	7.685.570	919.025.578
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	56.913.521	(13.001)	767.436.457	249.913.018	1.161.253.026
Transferler	-	-	11.604.719	-	238.308.299	(249.913.018)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	22.771.024	22.771.024
Dağıtılan temettü (*)	-	-	-	-	(35.670.000)	-	(35.670.000)
31 Mart 2022 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	68.518.240	(13.001)	970.074.756	22.771.024	1.148.354.050

(*) 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 özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Mart 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Ocak- 31 Mart 2021
	Dipnot referansları		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		21.775.769	8.022.712
Dönem karı		22.771.024	7.685.570
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>		22.771.024	7.685.570
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(986.714)	(164.522)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	7	35.503	40.384
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		77.066	21.982
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar iptali ile ilgili düzeltmeler</i>		77.066	21.982
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.099.283)	(226.888)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>		(1.099.283)	(226.888)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.107.824)	286.120
Ticari alacaklardaki azalış/ artış ile ilgili değişimler		(1.595.294)	(802.244)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ artış</i>		(1.595.294)	(802.244)
Diğer alacaklardaki azalış/ artış ile ilgili değişimler		-	(1.462)
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ artış</i>		-	(1.462)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/artış		608.377	580.527
Ticari borçlardaki artış/ azalış ile ilgili değişimler		(593.209)	481.708
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/azalış</i>		(274.064)	22.216
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki azalış/artış</i>		(319.145)	459.492
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/azalış		28.254	61.794
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / azalış ile ilgili değişimler		21.186	16.248
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış</i>		21.186	16.248
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		(24.997)	117.679
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış /artış ile ilgili değişimler		447.859	(168.130)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki azalış/artış</i>		447.859	(168.130)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		20.676.486	7.807.168
Vergi iadeleri (ödemeleri)		-	(11.344)
Alınan faiz		1.099.283	226.888

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Mart 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Ocak- 31 Mart 2021
	Dipnot referansları		
Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları		(44.849)	(394.540)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(27.649)	(3.393)
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	7	(10.700)	(3.393)
<i>Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		(16.949)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin nakit çıkışları	6	(17.200)	(391.147)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		-	(17.661.000)
Ödenen temettüleri		-	(17.661.000)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ		21.730.920	(10.032.828)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ		21.730.920	(10.032.828)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	21.365.451	12.909.285
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	43.096.371	2.876.457

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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 tarihli 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 söz konusu ticari unvanı 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 31 Mart 2022 itibarıyla çalışan personel sayısı 3'tür (31 Aralık 2021: 4).

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	
			31 Mart 2021 %	31 Aralık 2020 %
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara, Alışveriş merkezi işletmeciliği	TL	100	100

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

**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR**

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

2. ÖZET BİREYSEL 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 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 ("KGK") 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 II-14.1 No'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).

**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR**

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

2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan 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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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.

**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR**

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

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 2021 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 2021 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 girmektedir.

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.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALAR

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<u>İlişkili taraflara ticari borçlar</u>		
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	958.026	1.232.090
	<u>958.026</u>	<u>1.232.090</u>
<u>İlişkili taraflara diğer borçlar</u>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ortaklara borçlar (**)	35.691.186	-
	<u>35.691.186</u>	<u>-</u>
<u>İlişkili taraflarla olan işlemler</u>	1 Ocak - 31 Mart 2022 Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	1.866.832	49.297
	<u>1.866.832</u>	<u>49.297</u>
<u>İlişkili taraflarla olan işlemler</u>	1 Ocak - 31 Mart 2021 Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	946.809	45.731
	<u>946.809</u>	<u>45.731</u>

(*) Alımlar genel olarak Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş.'nin yansıttığı elektrik, ısıtma, su gibi ortak alan giderlerinden, diğer gelirler ise Şirket'in kestiği kira faturalarından oluşmaktadır.

(**) 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.

Şirket'in 31 Mart 2022 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 111.135 TL'dir (31 Mart 2021: 55.601 TL).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET 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	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar (*)	14.618.618	10.945.708
Alacak senetleri	2.870.090	4.947.706
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(2.551.331)	(2.551.331)
	<u>14.937.377</u>	<u>13.342.083</u>

(*) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 15.151.041 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2021: 14.649.413 TL). Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 1.870.358 TL tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır (31 Aralık 2021: 1.871.262 TL).

(**) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 2.551.331 TL (31 Aralık 2021: 2.551.331 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 14-21 gün aralığındadır.

Şirket'in alacak senetlerinin ortalama vade süresi 2-3 ay aralığındadır.

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Açılış bakiyesi	2.551.331	2.564.828
Dönem gideri	-	-
Dönem sonu itibarıyla karşılık	<u>2.551.331</u>	<u>2.564.828</u>

b) Ticari Borçlar:

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

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2022	31 Aralık 2020
Ticari borçlar	843.607	1.162.752
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 3)	958.026	1.232.090
	<u>1.801.633</u>	<u>2.394.842</u>

Ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-25 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş ticari borçlar için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u>	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Gelecek aylara ait giderler (*)	3.772.429	3.672.229
Verilen avanslar	131.502	131.502
	<u>3.903.931</u>	<u>3.803.731</u>
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Gelecek yıllara ait giderler (*)	13.182.066	13.870.643
Verilen avanslar	-	20.000
	<u>13.182.066</u>	<u>13.890.643</u>

(*) 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.

<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Alınan avanslar	454.138	235.437
Gelecek aylara ait gelirler (*)	78.151	321.849
	<u>532.289</u>	<u>557.286</u>

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>		
Açılış bakiyesi	1.114.440.000	912.792.000
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	17.200	391.147
Kapanış bakiyesi	<u>1.114.457.200</u>	<u>913.183.147</u>

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Şirket'in 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 tarihi itibarıyla Şirket'in 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.

31 MART 2022 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 (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 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)'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.

Şirket, 25.380.556 TL tutarındaki (31 Mart 2021: 10.072.304 TL) kira gelirini (Not 9) faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 420.588 TL'dir (31 Mart 2021: 278.803 TL).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 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 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	677.627	864.038	1.541.665
Dönem içi alışlar	-	10.700	10.700
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	677.627	874.738	1.552.365
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	391.135	859.135	1.250.270
Dönem gideri	29.329	427	29.756
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	420.464	859.562	1.280.026
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla net defter değeri	257.163	15.176	272.339
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>			
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	677.627	860.645	1.538.272
Dönem içi alışlar	-	3.393	3.393
31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	677.627	864.038	1.541.665
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	279.763	857.429	1.137.192
Dönem gideri	33.863	364	34.227
31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	313.626	857.793	1.171.419
31 Mart 2021 tarihi itibarıyla net defter değeri	364.001	6.245	370.246

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 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. İştirakler 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	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Şirket'in 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 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	-	-	-
	370.000	370.000	-

(*) Not 2.2'de açıklandığı üzere ekli finansal tablolar Şirket'in bireysel tabloları olup, bu tutar Şirket'in bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik A.Ş. lehine verilen teminat tutarından oluşmaktadır.

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2021 itibarıyla %0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
a) Satışlar		
Kira gelirleri	25.380.556	10.072.304
	<u>25.380.556</u>	<u>10.072.304</u>
b) Satılan hizmet maliyeti (-)		
Ortak alan kullanım giderleri	(1.833.818)	(928.260)
Personel giderleri	(306.540)	(201.555)
Bakım onarım giderleri	(259.524)	(189.104)
Bina sigorta giderleri	(161.064)	(89.699)
İtfa giderleri	(5.747)	(6.157)
Diğer	(110.206)	(86.103)
	<u>(2.676.899)</u>	<u>(1.500.878)</u>

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	54.961	62.808
	<u>54.961</u>	<u>62.808</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 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 Gümrük 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 31 Mart 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Mart 2021 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmış olduğu için, Şirket'in yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış bireysel finansal tabloları arasındaki geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

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
Dönem net karı	22.771.024	7.685.570
Pay başına kazanç (*)	0,26	0,09

(*) Net dönem karının içerisinde dağıtımına tabi olmayan kazançlar da mevcut olup, kar dağıtımına konu olacak dağıtılabılır. 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.

31 MART 2022 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. 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in 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	-	-	-
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)	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.**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN 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.

31 MART 2022 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. 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 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 ile öz kaynaklar üzerindeki etkisi aşağıda 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 %20 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.

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kasa	8.614	2.013
Bankadaki nakit	43.087.757	21.363.438
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	2.691.605	1.734.314
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	40.396.152	19.629.124
	<u>43.096.371</u>	<u>21.365.451</u>

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir ve söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 31 Mart 2022 itibarıyla %6,5-%15,50 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.**31 MART 2022 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)	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.**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Geçmiş Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	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	İşletmeci 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.**31 MART 2022 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	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	İşletmeci 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