

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

**30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren
Dokuz Aylık Ara Döneme Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar**

İÇİNDEKİLER

	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	7-30
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR....	8-12
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	13
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 TAAHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	18-19
NOT 9 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	20
NOT 10 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	20-23
NOT 11 PAY BAŞINA KAZANÇ	23
NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU	24-26
NOT 13 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27
NOT 14 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	27
NOT 15 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	28-30

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot referansları	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		96.175.898	43.034.205
Nakit ve nakit benzerleri	13	58.893.380	21.847.505
Ticari alacaklar	4	35.019.553	16.787.359
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	35.019.553	16.787.359
Diğer alacaklar		-	12.450
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		-	12.450
Peşin ödenmiş giderler	5	2.091.274	4.318.287
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	2.091.274	4.318.287
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		171.691	68.604
DURAN VARLIKLAR		1.128.354.734	1.128.708.016
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	1.114.440.000	1.114.440.000
Maddi duran varlıklar	7	365.870	316.044
Maddi olmayan duran varlıklar		41.303	46.533
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		41.303	46.533
Peşin ödenmiş giderler	5	13.029.361	13.890.643
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	13.029.361	13.890.643
Ertelenmiş vergi varlığı	10	463.404	-
Diğer duran varlıklar		14.796	14.796
<i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>		14.796	14.796
TOPLAM VARLIKLAR		1.224.530.632	1.171.742.221

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot referansları	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		21.272.527	8.481.490
Kısa vadeli borçlanmalar		6.400.000	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>		6.400.000	-
-Banka kredileri		6.400.000	-
Ticari borçlar	4	10.861.846	5.517.889
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	4	10.861.846	5.517.889
Diğer borçlar		370.000	370.000
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		370.000	370.000
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		151.160	105.360
Kısa vadeli karşılıklar		286.763	154.732
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		286.763	154.732
Ertelenmiş gelirler		678.959	574.165
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	5	678.959	574.165
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		2.523.799	1.759.344
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>		2.523.799	1.759.344
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.205.750	2.989.202
Uzun vadeli karşılıklar		2.216.097	1.457.728
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		2.216.097	1.457.728
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		1.989.653	1.484.342
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler</i>		1.989.653	1.484.342
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		-	47.132
ÖZKAYNAKLAR		1.199.052.356	1.160.271.529
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.199.052.356	1.160.271.529
Ödenmiş sermaye	11	87.000.000	87.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		3.031	3.031
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(127.760)	(127.760)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		(127.760)	(127.760)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		68.518.240	56.913.521
Geçmiş yıl karları		969.208.019	766.793.377
Net dönem karı		74.450.825	249.689.360
TOPLAM KAYNAKLAR		1.224.530.632	1.171.742.221

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL TARİHİNDE SONA EREN 6 AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2022	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2021	Cari Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2022	Geçmiş Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2021
	Dipnot				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	109.584.777	48.383.160	42.252.730	21.993.662
Satışların maliyeti (-)	9	(35.513.379)	(15.216.313)	(11.233.332)	(5.398.255)
BRÜT KAR		74.071.398	33.166.847	31.019.398	16.595.407
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(2.995.868)	(2.737.996)	(773.284)	(888.209)
Genel yönetim giderleri (-)		(1.221.426)	(932.131)	(394.409)	(334.911)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		4.493.803	1.365.166	2.086.316	607.196
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(21.492)	(186.668)	(206)	(154.781)
ESAS FAALİYET KARI		74.326.415	30.675.218	31.937.815	15.824.702
Finansman giderleri (-)		(386.126)	(160.549)	(39.528)	(7.220)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/ (gideri)					
Dönem vergi gideri		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri		510.536	83.698	10.978	37.101
DÖNEM KARI		74.450.825	30.598.367	31.909.265	15.854.583
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık payları		74.450.825	30.598.367	31.909.265	15.854.583
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Pay başına kazanç	11	0,86	0,35	0,37	0,18
DÖNEM KARI		74.450.825	30.598.367	31.909.265	15.854.583
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/(GİDERLER)					
		-	-	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
		-	-	-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		74.450.825	30.598.367	31.909.265	15.854.583

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL TARİHİNDE SONA EREN 6 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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		
					Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	48.639.667	(127.760)	767.818.957	29.433.274	932.767.169
Transferler	-	-	8.273.854	-	21.159.420	(29.433.274)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	30.598.367	30.598.367
Dağıtılan temettü (*)	-	-	-	-	(22.185.000)	-	(22.185.000)
30 Eylül 2021 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	56.913.521	(127.760)	766.793.377	30.598.367	941.180.536
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	56.913.521	(127.760)	766.793.377	249.689.361	1.160.271.530
Transferler	-	-	11.604.719	-	238.084.642	(249.689.361)	-
Net dönem karı	-	-	-	-	-	74.450.825	74.450.825
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	74.450.825	74.450.825
Dağıtılan temettü (*)	-	-	-	-	(35.670.000)	-	(35.670.000)
30 Eylül 2022 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	68.518.240	(127.760)	969.208.019	74.450.825	1.199.052.355

(*) 26 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında geçmiş yıl karlarından 35.670.000 TL nakit olarak dağıtılmasına ilişkin karar alınmış olup, 8 Nisan 2022 tarihinde ödenmiştir.

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2021
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		63.014.184	31.451.195
Dönem karı		74.450.825	30.598.367
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>		<i>74.450.825</i>	<i>30.598.367</i>
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.966.423)	(528.303)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	7	87.522	122.284
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		890.400	307.149
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>890.400</i>	<i>307.149</i>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler:		(3.433.809)	(874.038)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>(3.433.809)</i>	<i>(874.038)</i>
Vergi (geliri)/ gideri ile ilgili düzeltmeler	10	(510.536)	(83.698)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(8.367.131)	1.403.062
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili değişimler:		(18.232.194)	(2.885.949)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)</i>		<i>(18.232.194)</i>	<i>(2.885.949)</i>
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili değişimler:		12.450	172.425
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)</i>		<i>12.450</i>	<i>172.425</i>
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		3.088.295	2.142.174
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili değişimler:		5.343.957	533.988
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		<i>5.343.957</i>	<i>533.988</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)		45.799	265.637
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		104.794	1.037.491
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili değişimler:		505.312	18.060
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış)</i>		<i>505.312</i>	<i>18.060</i>
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer (azalış)/artış ile ilgili değişimler:		764.456	119.236
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)</i>		<i>764.456</i>	<i>119.236</i>
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		63.117.271	31.473.126
Vergi iadeleri/ (ödemeleri)		(103.087)	(21.931)

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2021
Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları		(132.118)	(499.955)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(132.118)	(10.613)
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	7	(137.348)	(3.394)
<i>Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		5.230	(7.219)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	-	(489.342)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(25.836.191)	(36.796.962)
Ödenen temettüler		(35.670.000)	(37.671.000)
Alınan faiz		3.433.809	874.038
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		6.400.000	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ (AZALIŞ)		37.045.876	(5.845.722)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	21.847.505	13.183.450
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	58.893.380	7.337.728

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 34'tür (31 Aralık 2021: 41).

Şirket'in konsolidasyona tabii olan bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

			Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli Para Birimi	%	%
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara, Alışveriş merkezi işletmeciliği	TL	100	100

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Uygulanan finansal raporlama standartları

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2016 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGG") tarafından yürürlüğe konulmuş olan, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. Ayrıca, konsolide finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Grup, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 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 konsolide 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 konsolide finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet konsolide 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 konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ve 30 Eylül 2021 karşılaştırmaları ile birlikte değerlendirilmelidir.

Grup, 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. Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal yatırımlar ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İlişikteki konsolide 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 28 Temmuz 2011 tarihli "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" hükümleri doğrultusunda portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgiler de tavsiye edilen dipnot formatına uygun olarak ekli finansal tablo dipnotlarında sunulmuştur (Not 15).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Kullanılan para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Uygulanan finansal raporlama standartları

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirketin bağlı ortaklığının 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı		Ana faaliyeti
			2022	2021	
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara	TL	100%	100%	Alişveriş merkezi işletmeciliği

Konsolide finansal tablolar Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığının finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması; ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

30 Eylül 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 ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan diğer 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-Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri
- Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak
- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup 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
- TMS 8 Değişiklikleri - Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri - Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri - Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık Ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi

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

Aşağıda belirtilen UFRS 16'ya yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket / Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup 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 işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

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

Önemli Muhasebe Politikaları – TFRS 9 Finansal Araçlar

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

Sınıflandırılması ve Ölçme – Finansal Varlıklar

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

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

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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.

Grup, 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.

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Değişikliklere konu muhasebe politikaları ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait yıllık konsolide finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

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 16'da 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile Şirket'in bağlı ortaklığı arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 843.868 TL'dir (30 Eylül 2021: 580.983 TL).

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar (*)	33.323.618	14.315.881
Alacak senetleri	4.838.247	5.741.672
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(3.142.312)	(3.270.194)
Toplam	35.019.553	16.787.359

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Grup, kiracılarından 16.656.494 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2021: 14.649.413 TL). Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 2.466.272 TL tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır (31 Aralık 2021: 1.870.358 TL).

(**) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 3.142.312 TL (31 Aralık 2021: 3.270.194 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir.

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14-21 gün, alacak senetlerinin ortalama vade süresi 2-3 ay aralığındadır. Vadesi geçmiş kira bedellerine ilişkin ticari alacaklara gecikme faizi işletilmektedir.

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021
Açılış bakiyesi	3.142.312	3.133.278
Karşılıklar/ (tahsilatlar)	-	150.413
Dönem sonu itibarıyla karşılık	3.142.312	3.283.691

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Ticari Borçlar:

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	10.861.846	5.517.889
Toplam	10.861.846	5.517.889

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

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler (*)	1.809.618	4.186.785
Verilen avanslar	281.656	131.502
Toplam	2.091.274	4.318.287
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	13.029.361	13.870.643
Verilen avanslar	-	20.000
Toplam	13.029.361	13.890.643

(*) Gelecek aylara ve yıllara ait giderler hesabı, Grup'un 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.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Gelecek aylara ait gelirler (*)	220.319	235.437
Alınan diğer avanslar	458.640	338.728
Toplam	678.959	574.165

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021
Açılış bakiyesi	1.114.440.000	912.792.000
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	-	489.342
Kapanış bakiyesi	1.114.440.000	913.281.342

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup 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.

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

	30 Eylül 2022	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

	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

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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

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 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.

Grup'un değerlendirme yaptırdığı Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin 242 adet bağımsız bölümü üzerinde 1 TL karşılığında Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. ("TEDAŞ") lehine kira şerhi bulunmakta olup bu şerhin kısıtlayıcı herhangi bir durum yaratmayacağı sadece 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.

Grup, 90.777.250 TL tutarındaki (30 Eylül 2021: 39.256.837 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 2.165.722 TL'dir (30 Eylül 2021: 2.064.198 TL).

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Grup'un Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer duran varlıklar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	677.627	1.546.299	68.810	2.292.736
Dönem içi alışlar	-	137.347	-	137.347
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	677.627	1.683.646	68.810	2.430.083
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>				
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	391.136	1.518.144	67.411	1.976.691
Dönem gideri	78.489	9.033	-	87.522
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	469.625	1.527.177	67.411	2.064.213
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla net defter değeri	208.002	156.469	1.399	365.870
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer duran varlıklar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	677.627	1.542.906	68.810	2.289.343
Dönem içi alışlar	-	3.394	-	3.394
30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	677.627	1.546.300	68.810	2.292.737
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>				
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	279.764	1.504.444	67.411	1.851.619
Dönem gideri	85.806	11.654	-	97.460
30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	365.570	1.516.098	67.411	1.949.079
30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla net defter değeri	312.057	30.202	1.399	343.658

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Grup’un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (*)	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 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	-	-	-
	1.114.545	1.114.545	-

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2022 itibarıyla %0,09’dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”) (devamı)

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

31 Aralık 2021	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (*)	370.000	370.000	-
-Teminat	370.000	370.000	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
	370.000	370.000	-

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
a) Satışlar				
Kira gelirleri	85.531.822	36.969.879	31.727.252	17.072.202
Ortak alan katılım payı gelirleri	18.807.527	9.250.434	8.004.589	3.866.020
Ciro kira gelirleri	5.792.095	2.522.083	2.665.876	1.213.996
Diğer iskonto ve indirimler	(546.667)	(359.236)	(144.987)	(158.556)
Toplam	109.584.777	48.383.160	42.252.730	21.993.662
b) Satılan hizmet maliyeti (-)				
Ortak alan kullanım giderleri	(22.607.805)	(8.301.911)	(6.070.189)	(3.449.485)
Personel giderleri	(7.186.126)	(3.776.829)	(3.172.616)	(1.320.574)
Emlak vergisi giderleri	(1.626.275)	(1.206.420)	-	(3.159)
Bakım onarım giderleri	(1.682.530)	(1.002.950)	(853.192)	(341.211)
Bina sigorta giderleri	(483.192)	(269.818)	(161.064)	(90.060)
Amortisman giderleri	(87.521)	(35.330)	(30.084)	(9.968)
Diğer	(1.839.930)	(623.055)	(946.187)	(183.798)
Toplam	(35.513.379)	(15.216.313)	(11.233.332)	(5.398.255)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	171.691	68.604
Toplam	171.691	68.604

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
Ertelenmiş vergi geliri	(510.536)	(83.698)
	<u>(510.536)</u>	<u>(83.698)</u>

Kurumlar vergisi

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

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

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

2022 yılında Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. için geçerli vergi oranı %23'tür (2021: %25).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş vergi

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

Şirket, 30 Eylül 2022, 31 Aralık 2021 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmış olduğu için, Şirket'in yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

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

Grup'un ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri):	
	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Maddi duran varlıkların amortismanı /		
Maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(2.180)	1.223
Kıdem tazminatı karşılıkları	381.360	(33.136)
Kullanılmamış izin karşılıkları	55.116	(15.219)
Diğer borç ve gider karşılıkları	29.108	-
	<u>463.404</u>	<u>(47.132)</u>
<u>Ertelenmiş vergi varlığı hareketleri:</u>	<u>1 Ocak - 30 Eylül 2022</u>	<u>1 Ocak - 30 Eylül 2021</u>
1 Ocak tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	(47.132)	(332.933)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	510.536	(83.698)
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>463.404</u>	<u>(416.631)</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Kar veya zarar tablosundaki vergi öncesi kar	73.940.290	30.514.669
Gelir vergisi	23%	25%
Hesaplanan vergi	(17.006.267)	7.628.667
Vergi etkisi:		
- kanunen kabul edilmeyen giderler	(33.421)	23.411
- gayrimenkul yatırım ortaklığı vergi istisnası	16.071.418	(7.834.689)
- vergi oranı değişim etkisi	1.478.806	98.913
Kar veya zarar tablosundaki vergi geliri/(gideri)	510.536	(83.698)

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Ana ortaklığa ait dönem net karı	74.450.826	30.598.367
Pay başına kazanç (*)	0,86	0,35

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.682.229	92.738	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.682.229	92.738	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.682.229	92.738	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(1.863.033)	(102.521)	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(1.863.033)	(102.521)	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(1.863.033)	(102.521)	-
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)	(180.804)	(9.783)	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
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 Alacaklar	-	-	-
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 varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Grup, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu ABD Doları ve AVRO cinsinden döviz pozisyonunun TL'nin yabancı paralar karşısında %20 değer kazanması ve kaybetmesi ve diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu varsayımı altında vergi öncesi dönem kar/zararı ile özkaynaklar üzerindeki etkisi aşağıda belirtilmiştir.

	30 Eylül 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	36.161	(36.161)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	36.161	(36.161)
TOPLAM (3+6)	36.161	(36.161)
	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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	10.206	6.025
Bankadaki nakit:	58.883.175	21.841.480
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	2.163.175	1.747.356
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	56.720.000	20.094.124
	<u>58.893.381</u>	<u>21.847.505</u>

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar, 1 Ekim 2022 tarihine kadar vadeli TL mevduatları içermektedir ve söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 30 Eylül 2022 itibarıyla %6,5-%13 aralığındadır (31 Aralık 2021: % 6,5-%17,50).

14. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama dönemi sonrasında finansal tabloları etkileyecek herhangi bir işlem yapılmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
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)	57.236.667	21.365.451
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a)	1.114.440.000	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		37.718.943	31.432.319
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	1.209.495.610	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)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	1.204.115.188	1.161.253.026
	Diğer Kaynaklar		5.380.422	6.084.744
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	1.209.495.610	1.167.337.770

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
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)	57.228.714	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	Gayrinakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	1.114.545	370.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/ (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22(I)	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
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	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/ (e)	K/D	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a),(b)	(B+A1)/D	%92	%96	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	%5	%2	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (d)	(A3+B1+C1)/D	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (c)	B2/D	%0	%0	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28/1 (a)	C2/D	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	%0	%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	%5	%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