

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

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

İÇİNDEKİLER

	<u>SAYFA</u>
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	7-29
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..	8-11
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	12
NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	12-13
NOT 5 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	13
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	14-15
NOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR	16
NOT 8 TAAHHÜTLER	17-18
NOT 9 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	19
NOT 10 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	19-22
NOT 11 PAY BAŞINA KAZANÇ	22
NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU.....	23-25
NOT 13 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
NOT 14 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	26
NOT 15 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	27-29

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş geçmiş dönem
	Dipnot referansları	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		281.374.177	148.414.368
Nakit ve nakit benzerleri	13	237.581.484	100.658.363
Ticari alacaklar		36.882.069	42.592.678
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	<i>36.882.069</i>	<i>42.592.678</i>
Peşin ödenmiş giderler		5.750.282	4.899.184
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>5.750.282</i>	<i>4.899.184</i>
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	1.160.342	264.143
DURAN VARLIKLAR		2.860.567.123	2.844.000.729
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	2.834.465.546	2.832.000.000
Maddi duran varlıklar	7	140.611	222.567
Maddi olmayan duran varlıklar		213.007	90.334
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		<i>213.007</i>	<i>90.334</i>
Peşin ödenmiş giderler		24.911.520	11.114.586
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>24.911.520</i>	<i>11.114.586</i>
Ertelenmiş vergi varlığı	10	821.643	558.446
Diğer duran varlıklar		14.796	14.796
<i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>		<i>14.796</i>	<i>14.796</i>
TOPLAM VARLIKLAR		3.141.941.300	2.992.415.097

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş geçmiş dönem
	Dipnot referansları	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		52.990.593	24.980.901
Kısa vadeli borçlanmalar		2.766.315	6.000.000
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar		2.766.315	6.000.000
-Banka kredileri		2.766.315	6.000.000
Ticari borçlar	4	11.045.996	12.839.759
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		11.045.996	12.839.759
Diğer borçlar	3	30.618.610	370.000
İlişkili taraflara diğer borçlar		30.589.200	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		29.410	370.000
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		869.974	146.600
Kısa vadeli karşılıklar		720.563	349.377
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		720.563	349.377
Ertelenmiş gelirler		1.434.535	845.449
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	1.434.535	845.449
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		5.534.600	4.429.716
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		5.534.600	4.429.716
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.954.352	5.185.953
Uzun vadeli karşılıklar		4.376.959	3.121.498
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		4.376.959	3.121.498
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		3.577.393	2.064.455
İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler		3.577.393	2.064.455
ÖZKAYNAKLAR		3.080.996.355	2.962.248.243
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.080.996.355	2.962.248.243
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)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları / (kayıpları)		(127.760)	(127.760)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		(127.760)	(127.760)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		99.104.474	68.518.240
Geçmiş yıl karları		2.684.500.898	969.208.018
Net dönem karı		210.515.712	1.837.646.714
TOPLAM KAYNAKLAR		3.141.941.300	2.992.415.097

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş geçmiş dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş geçmiş dönem
Dipnot		1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	231.099.521	109.584.777	83.980.157	42.252.730
Satışların maliyeti (-)	9	(68.431.076)	(35.513.379)	(21.845.367)	(11.233.332)
BRÜT KAR		162.668.445	74.071.398	62.134.790	31.019.398
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(4.235.636)	(2.995.868)	(2.270.205)	(773.284)
Genel yönetim giderleri (-)		(3.753.204)	(1.221.426)	(858.943)	(394.409)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		57.488.718	4.493.803	15.521.362	2.086.316
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(1.915.808)	(21.492)	(433.544)	(206)
ESAS FAALİYET KARI		210.252.515	74.326.415	74.093.460	31.937.815
Finansman giderleri (-)		-	(386.126)	-	(39.528)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		210.252.515	73.940.289	74.093.460	31.898.287
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)					
Dönem vergi gideri		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri		263.197	510.536	80.236	10.978
DÖNEM KARI		210.515.712	74.450.825	74.173.696	31.909.265
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık payları		210.515.712	74.450.825	74.173.696	31.909.265
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Pay başına kazanç	11	2,42	0,86	0,85	0,37
DÖNEM KARI		210.515.712	74.450.825	74.173.696	31.909.265
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/ (GİDERLER)		210.515.712	74.450.825	74.173.696	31.909.265
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		210.515.712	74.450.825	74.173.696	31.909.265

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş karlar		
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2022	87.000.000	3.031	56.913.521	(127.760)	766.793.376	249.689.361	1.160.271.529
Transferler	-	-	11.604.719	-	238.084.642	(249.689.361)	-
Temettü (*)	-	-	-	-	(35.670.000)	-	(35.670.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	74.450.825	74.450.825
30 Eylül 2022	87.000.000	3.031	68.518.240	(127.760)	969.208.018	74.450.825	1.199.052.354
1 Ocak 2023	87.000.000	3.031	68.518.240	(127.760)	969.208.018	1.837.646.714	2.962.248.243
Transferler	-	-	30.586.234	-	1.807.060.480	(1.837.646.714)	-
Temettü (*)	-	-	-	-	(91.767.600)	-	(91.767.600)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	210.515.712	210.515.712
30 Eylül 2023	87.000.000	3.031	68.518.240	(127.760)	2.684.500.898	210.515.712	3.080.996.355

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

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK 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 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş geçmiş dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2022
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		183.779.505	63.014.184
Dönem karı		210.515.712	74.450.825
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>		<i>210.515.712</i>	<i>74.450.825</i>
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(19.953.973)	(2.966.423)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	7	147.016	87.522
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		371.186	890.400
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>371.186</i>	<i>890.400</i>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(20.208.978)	(3.433.809)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>(20.208.978)</i>	<i>(3.433.809)</i>
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	10	(263.197)	(510.536)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(7.279.617)	(8.367.131)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili değişimler:		5.710.609	(18.232.194)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)</i>		<i>5.710.609</i>	<i>(18.232.194)</i>
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili değişimler:		-	12.450
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)</i>		<i>-</i>	<i>12.450</i>
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(14.648.032)	3.088.295
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili değişimler:		(1.793.762)	5.343.957
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		<i>(1.793.762)</i>	<i>5.343.957</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)		723.374	45.799
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		589.086	104.794
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili değişimler:		1.374.817	505.312
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış)</i>		<i>1.374.817</i>	<i>505.312</i>
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer (azalış)/artış ile ilgili değişimler:		764.291	764.456
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)</i>		<i>764.291</i>	<i>764.456</i>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK 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 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2022
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		183.282.122	63.117.271
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		1.393.582	-
Vergi iadeleri/ (ödemeleri)		(896.199)	(103.087)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(2.653.277)	(132.118)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(187.731)	(132.118)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	-	(137.348)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(187.731)	5.230
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(2.465.546)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(44.203.107)	(25.836.191)
Ödenen temettüler		(61.178.400)	(35.670.000)
Alınan faiz		20.208.978	3.433.809
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri/ çıkışları		(3.233.685)	6.400.000
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ (AZALIŞ)		136.923.121	37.045.875
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	100.658.363	21.847.505
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	237.581.484	58.893.380

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 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 Şirket ticari ünvanı 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilmiştir.

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

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

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

Grup'un 30 Eylül 2023 itibarıyla çalışan personel sayısı 24'tür (31 Aralık 2022: 33).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2016 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“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.

Grup 30 Eylül 2023 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 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 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar 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 TMS 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 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).

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi
- TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17- Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması
- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri
- TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

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

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.3 Önemli Muhasebe Politikaları – TFRS 9 Finansal Araçlar

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

Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

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

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.

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

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

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar (*)	(30.589.200)	-
	<u>(30.589.200)</u>	<u>-</u>

(*) Grup'un ortaklara borçlar kalemi pay sahiplerine ödenecek olan temettü borçlarından oluşmaktadır. Şirket, 31 Mart 2023 tarihinde yapılan 2022 yılı olağan Genel Kurulu'nda aldığı karara istinaden, 2023 yılı içerisinde toplamda pay sahiplerine 91.767.600 TL tutarında nakit temettü ödemesi gerçekleştirilecektir. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 61.178.400 TL ödeme gerçekleşmiştir ve geriye 30.589.200 TL ödenecek tutar kalmıştır.

Grup'un 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren döneme ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.812.270 TL'dir (30 Eylül 2022: 843.868 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 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar (*)	37.085.332	41.926.272
Alacak senetleri	2.939.049	3.808.718
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(3.142.312)	(3.142.312)
	<u>36.882.069</u>	<u>42.592.678</u>

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

(**) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 3.142.312 TL (31 Aralık 2022: 3.014.430 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 14-30 gün, alacak senetlerinin ortalama vadesi 90-120 gün 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 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
Açılış bakiyesi	3.142.312	3.142.312
Dönem içi karşılıklar	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kapanış bakiyesi	3.142.312	3.142.312
4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)		

b) Ticari Borçlar:

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	11.045.996	12.839.759
	11.045.996	12.839.759

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 2022: 15-30 gün aralığında). Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek aylara ait giderler (*)	5.506.656	4.794.310
Verilen avanslar	243.626	104.874
	5.750.282	4.899.184
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	24.911.520	11.114.586
	24.911.520	11.114.586

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Alınan diğer avanslar	1.063.744	385.706
Gelecek aylara ait gelirler (*)	370.791	459.743
	1.434.535	845.449

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>		
Açılış bakiyesi	2.832.000.000	1.114.440.000
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	2.465.546	-
Kapanış bakiyesi	2.834.465.546	1.114.440.000

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

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

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

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

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

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri (devamı)

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

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

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

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

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

Şirket'in değerlendirme yaptırdığı Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin 242 adet bağımsız bölümü üzerinde 1 TL karşılığında 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, 193.791.849 TL tutarındaki (30 Eylül 2022: 90.777.250 TL) gelirini (Not: 9) faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 8.661.896 TL'dir (30 Eylül 2022: 2.165.722 TL) (Not: 9).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 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 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	677.627	1.565.911	68.810	2.312.348
Dönem içi alışlar	-	-	-	-
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	677.627	1.565.911	68.810	2.312.348
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	494.339	1.528.029	67.412	2.089.780
Dönem gideri	73.339	8.618	-	81.957
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	567.678	1.536.647	67.412	2.171.737
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla net defter değeri	109.949	29.264	1.398	140.611
	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
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Grup’un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

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

(*) Grup’un katıldığı arsa satış ihalesi kapsamında T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı’na vermiş olduğu geçici teminat mektubundan oluşmaktadır.

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2023 itibarıyla % 0’dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. TAAHHÜTLER (devamı)

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

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

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

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 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 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
a) Satışlar				
Kira gelirleri	195.154.752	91.323.917	72.042.974	34.393.128
Ortak alan katılım payı gelirleri	37.307.672	18.807.527	11.966.806	8.004.589
Diğer iskonto ve indirimler	(1.362.903)	(546.667)	(29.623)	(144.987)
Toplam	231.099.521	109.584.777	83.980.157	42.252.730
b) Satılan hizmet maliyeti (-)				
Ortak alan kullanım giderleri	(41.407.087)	(22.607.805)	(13.912.458)	(6.070.189)
Personel giderleri	(11.718.811)	(7.186.126)	(5.322.370)	(3.172.616)
Emlak vergisi giderleri	(2.626.063)	(1.626.275)	-	-
Bakım onarım giderleri	(5.640.230)	(1.682.530)	(1.032.074)	(853.192)
Bina sigorta giderleri	(892.440)	(483.192)	(300.749)	(161.064)
Amortisman giderleri	(127.625)	(87.521)	(33.433)	(30.084)
Diğer	(6.018.820)	(1.839.930)	(1.244.283)	(946.187)
Toplam	(68.431.076)	(35.513.379)	(21.845.367)	(11.233.332)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.160.342	264.143
	<u>1.160.342</u>	<u>264.143</u>
	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
<u>Cari yıl vergi gider / (geliri)</u>		
Cari dönem vergi gideri	-	-
Geçici farkların oluşması ile geçici farkların ortadan kalkmasına ilişkin ertelenmiş vergi (geliri)/ gideri	(263.197)	(510.536)
	<u>(263.197)</u>	<u>(510.536)</u>

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Kurumlar Vergisi

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

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

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

2023 yılında Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. için geçerli vergi oranı %25'tir (31 Aralık 2022: %23).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 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 %25 olan kurumlar vergisi oranı; Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 2022 yılı kurum kazançları için %23, 2023 yılı kurum kazançları için ise %25 oranında uygulanacaktır. Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden 2022 yılında %23, 2023 yılında %25 oranında geçici vergi ödenmektedir.

Grup'un ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri):	
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Maddi duran varlıkların amortismanı / Maddi olmayan varlıkların itfa farkları	1.062	(2.084)
Kıdem tazminatı karşılıkları	715.180	504.936
Kullanılmamış izin karşılıkları	105.401	55.594
	<u>821.643</u>	<u>558.446</u>
	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
<u>Ertelenmiş vergi varlığı hareketleri:</u>		
1 Ocak tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	558.446	(47.132)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	263.197	510.536
	<u>821.643</u>	<u>463.404</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 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 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi Öncesi Kar	210.252.515	73.940.290
Gelir vergisi	25%	23%
Hesaplanan vergi	(52.563.129)	(17.006.267)
Vergi etkisi:		
- kanunen kabul edilmeyen giderler	(255.349)	(33.421)
- gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümden kaynaklanan vergi istisnası	57.286.724	16.071.418
-vergi oranı değişim etkisi	(4.205.049)	1.478.806
Kar veya zarar tablosundaki vergi geliri	<u><u>263.197</u></u>	<u><u>510.536</u></u>

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Net dönem karı	210.515.712	74.450.826
Pay başına kazanç (*)	<u><u>2,42</u></u>	<u><u>0,86</u></u>

(*) Net dönem karının içerisinde dağıtım 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 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	145.471.280	262.482	5.035.351
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	145.471.280	262.482	5.035.351
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	145.471.280	262.482	5.035.351
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.818.660	96.918	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.818.660	96.918	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.818.660	96.918	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	142.652.620	165.564	5.035.351
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	142.652.620	165.564	5.035.351
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu ABD Doları ve Avro cinsinden döviz pozisyonunun TL'nin yabancı paralar karşısında %20 değer kazanması ve kaybetmesi ve diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu varsayımı altında vergi öncesi dönem kar/zararı üzerindeki etkisi aşağıda belirtilmiştir.

	30 Eylül 2023	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	27.570.257	(27.570.257)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)		
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
4-Avro net varlık / yükümlülük	961.280	(961.280)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	2.500.114	(2.500.114)
TOPLAM (3+6)	28.531.538	(28.531.538)
	31 Aralık 2022	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	-	-
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
4-Avro net varlık / yükümlülük	(296.230)	296.230
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	(296.230)	296.230
TOPLAM (3+6)	(296.230)	296.230

Faiz oranı risk yönetimi

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla değişken faiz oranlı finansal borcu bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	11.253	29.148
Bankadaki nakit:	237.570.231	100.629.215
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	4.135.623	2.764.215
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	233.434.608	97.865.000
	<u>237.581.484</u>	<u>100.658.363</u>

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 100.026 Avro (2.901.769 TL karşılığı) ve 1.233.854 TL tutarındaki mevduatları içermektedir (31 Aralık 2022: 117.231 Avro (2.335.353 TL karşılığı) ve 397.266 TL).

14. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama dönemi sonrasında finansal tabloları etkileyecek herhangi bir işlem yapılmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 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)	236.673.456	100.343.124
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a)	2.834.465.546	2.832.000.000
C	İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	100.000	100.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		56.612.569	44.329.753
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	3.127.851.571	2.976.772.877
E	Finansal Borçlar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/ (f)	30.589.200	-
İ	Özkaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	3.086.782.630	2.964.742.232
	Diğer Kaynaklar		10.479.741	12.030.645
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	3.127.851.571	2.976.772.877

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 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)	236.669.032	100.337.619
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	100.000	100.000
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/ 1(a)		
J	Gayrinakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	26.114.545	22.000.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22(I)	137.754.608	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2023 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	Geçmiş Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	K/D	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a).(b)	(B+A1)/D	91%	95%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	8%	3%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	(A3+B1+C1)/D	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	B2/D	0%	0%	≤ %20
6	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	2%	1%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/(b)	(A2-A1)/D	8%	3%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md.22/ (I)	L/D	4%	0%	≤ %10