

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

31 Mart 2020 Tarihinde Sona Eren

Üç Aylık Ara Döneme Ait

Özet Bireysel Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

	SAYFA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU.....	3
ÖZET BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5-6
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	7-28
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-12
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	12
NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	13
NOT 5 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	14
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	15-16
NOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR	17
NOT 8 TAAHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	18-19
NOT 9 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	20
NOT 10 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	20-21
NOT 11 PAY BAŞINA KAZANÇ	21
NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU.....	22-24
NOT 13 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	25
NOT 14 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	25
NOT 15 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	26-28

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Mart 2020	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	13	22.677.744	42.618.591
Ticari Alacaklar		6.373.648	29.130.726
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	13.369.430	10.237.857
Peşin Ödenmiş Giderler		2.805.645	2.779.821
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	5	2.805.645	2.779.821
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	129.021	470.187
		925.002.626	922.276.373
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	2	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	906.507.175	905.475.000
Maddi Duran Varlıklar	7	507.993	520.566
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		39.705	25.360
<i>Bilgisayar Yazılımları</i>		39.705	25.360
Peşin Ödenmiş Giderler		17.847.753	16.155.447
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	5	17.847.753	16.155.447
		947.680.370	964.894.964

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		27.738.967	4.104.229
Ticari Borçlar		3.513.719	1.133.606
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	-	54.271
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	3.513.719	1.079.335
Diğer Borçlar		19.673.794	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	3	19.662.000	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	3	11.794	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		40.726	12.782
Kısa Vadeli Karşılıklar		25.410	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		25.410	-
Ertelenmiş Gelirler	5	3.277.875	1.263.775
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		3.277.875	1.263.775
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.207.443	1.694.066
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		1.207.443	1.694.066
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.147.597	918.019
Uzun Vadeli Karşılıklar		172.505	167.783
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		172.505	167.783
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		975.092	750.236
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>		975.092	750.236
ÖZKAYNAKLAR		918.793.806	959.872.716
Ödenmiş Sermaye		87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)		(13.001)	(13.001)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		(13.001)	(13.001)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		48.639.667	42.950.896
Geçmiş Yıl Karları		768.041.019	767.259.909
Net Dönem Karı		15.123.090	62.671.881
TOPLAM KAYNAKLAR		947.680.370	964.894.964

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	9	17.209.972	16.808.479
Satışların Maliyeti (-)	9	(1.849.909)	(1.967.583)
BRÜT KAR		15.360.063	14.840.896
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(614.409)	(896.685)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(251.920)	(235.832)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		856.378	1.652.471
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(227.022)	(14.331)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		15.123.090	15.346.519
Finansman Giderleri (-)		-	-
VERGİ ÖNCESİ KARI		15.123.090	15.346.519
Vergi Geliri/ Gideri		-	-
Dönem Vergi Gideri		-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)		-	-
DÖNEM KARI		15.123.090	15.346.519
Pay Başına Kazanç	11	0,17	0,18
DÖNEM KARI		15.123.090	15.346.519
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>		-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		15.123.090	15.346.519

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş Karlar		
					Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	35.520.440	(13.001)	758.538.731	65.976.534	947.025.735
Transferler	-	-	7.430.456	-	58.546.078	(65.976.534)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	15.346.519	15.346.519
Ödenen temettü	-	-	-	-	(49.824.900)	-	(49.824.900)
31 Mart 2019 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	42.950.896	(13.001)	767.259.909	15.346.519	912.547.354
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	42.950.896	(13.001)	767.259.909	62.671.881	959.872.716
Transferler	-	-	5.688.771	-	56.983.110	(62.671.881)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	15.123.090	15.123.090
Ödenen temettü	-	-	-	-	(56.202.000)	-	(56.202.000)
31 Mart 2020 itibarıyla bakiye	87.000.000	3.031	48.639.667	(13.001)	768.041.019	15.123.090	918.793.806

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2020	Bağımsız İncelemeden Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2019
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		33.656.030	16.017.266
Dönem Karı		15.123.090	15.346.519
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı</i>		<i>15.123.090</i>	<i>15.346.519</i>
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(818.117)	(1.691.512)
Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	7	37.298	43.643
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		4.722	(50.739)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>4.722</i>	<i>(50.739)</i>
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(860.137)	(1.684.416)
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(860.137)</i>	<i>(1.684.416)</i>
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		19.009.891	2.709.705
Ticari Alacaklardaki Azalış/Artış ile İlgili Düzeltmeler	4	(3.114.129)	537.038
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış/Artış</i>		<i>(3.114.129)</i>	<i>537.038</i>
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/Artış	5	(1.738.130)	383.045
Ticari Borçlardaki Artış/ Azalış ile İlgili Düzeltmeler	4	2.394.463	664.181
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/Azalış</i>	3	<i>(51.715)</i>	<i>(303.853)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış/Artış</i>		<i>2.446.178</i>	<i>968.034</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		53.354	21.044
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış</i>		<i>19.662.000</i>	<i>(10.109)</i>
<i>19.662.000</i>		<i>19.662.000</i>	<i>(10.109)</i>
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış	5	2.014.100	1.614.467
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Azalış /Artış ile İlgili Düzeltmeler		(261.767)	(499.961)
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Azalış/Artış</i>		<i>(261.767)</i>	<i>(499.961)</i>
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		33.314.864	16.364.712
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	10	341.166	(252.663)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-	(94.783)

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2020	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2019
Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(1.071.245)	(4.487.666)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(39.070)	(643.862)
<i>Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	7	(20.712)	(641.112)
<i>Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		(18.358)	(2.750)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Nakit Çıkışları	6	(1.032.175)	(3.843.804)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(55.341.863)	(38.315.366)
Ödenen Temettüler		(56.202.000)	(39.999.782)
Alınan Faiz		860.137	1.684.416
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ		(22.757.078)	(26.785.766)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ		(22.757.078)	(26.785.766)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	29.130.726	29.450.353
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	6.373.648	2.664.587

Ekteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket, Merkez Müteahhitlik Turizm ve Ticaret A.Ş. şirket unvanı ile 19 Nisan 2004 yılında Ankara, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Turan Güneş Bulvarı No: 182/1 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.

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

Şirket'in 31 Mart 2020 itibarıyla çalışan personel sayısı 4'tür (31 Aralık 2019: 4).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli Para Birimi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			31 Mart 2020 %	31 Aralık 2019 %
Bağlı Ortaklık	Ankara, Alışveriş merkezi			
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	işletmeciliği	TL	100	100

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2016 tarih ve 28676 sayılı 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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket, 31 Mart 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal yatırımlar ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008, 9 Ocak 2009 ve 7 Haziran 2016 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. SPK'nın 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.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacaktır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikaları – TFRS 9 Finansal Araçlar

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

Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

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

Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. TFRS 9’un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli bir farklılık bulunmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Değişikliklere konu muhasebe politikaları Not 2.2 ve 2.3'te detaylı olarak açıklanmış olup ara dönem özet bireysel finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait yıllık bireysel finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

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

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'yi etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 100.000 TL'lik tutarı "Finansal Yatırımlar" başlığı altında göstermiştir.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALAR

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş.	-	54.271
	-	54.271
İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ortaklara borçlar (**)	19.662.000	-
	19.662.000	-
	1 Ocak - 31 Mart 2020	
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş. (*)	1.281.566	45.731
	1 Ocak - 31 Mart 2019	
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş. (*)	1.150.586	12.063
	1.150.586	12.063

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

(**) Şirket'in ortaklara borçlar kalemi pay sahiplerine ödenecek olan temettü borçlarından oluşmaktadır.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla tutarında olan ilişkili taraflara diğer borçların 11.794 TL'lik kısmı bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek olan huzur hakkı paylarından oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 55.771 TL'dir (31 Mart 2019: 36.865 TL).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar (*)	7.946.698	10.921.396
Diğer ticari alacaklar	471.367	-
Alacak senetleri	7.230.552	1.595.648
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(2.279.187)	(2.279.187)
	<u>13.369.430</u>	<u>10.237.857</u>

(*) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 13.813.101 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2019: 13.199.215 TL). Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 7.552.240 TL tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır (31 Aralık 2019: 6.542.969 TL).

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

(**) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 2.279.187 TL (31 Aralık 2019: 2.279.187 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir.

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 2-3 hafta aralığındadır. Vadesi geçmiş ticari alacak için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

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

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	2.279.187	1.700.603
Dönem gideri	-	578.584
Dönem sonu itibarıyla karşılık	<u>2.279.187</u>	<u>2.279.187</u>

b) Ticari Borçlar:

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	2.993.114	1.079.335
Borç senetleri	520.605	-
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 3)	-	54.271
	<u>3.513.719</u>	<u>1.133.606</u>

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31 Mart 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Gelecek Aylara Ait Giderler (*)	2.303.892	2.457.637
Verilen Avanslar	501.753	322.184
	<u>2.805.645</u>	<u>2.779.821</u>
<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31 Mart 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Gelecek Yıllara Ait Giderler (*)	<u>17.847.753</u>	<u>16.155.447</u>

(*) Gelecek aylara ve yıllara ait giderler hesabı, Şirket'in pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderlerinden (31 Mart 2020: 19.969.064 TL, 31 Aralık 2019: 18.583.474 TL), sahip olduğu taşıtlara ilişkin sigorta giderleri, yönetici sorumluluk sigortası ve sponsorluk giderlerinden (31 Mart 2020: 182.581 TL, 31 Aralık 2019: 29.610 TL) kaynaklanmaktadır. Söz konusu tutar, ilgili sözleşmeler uyarınca sözleşme/poliçe süreleri boyunca itfa edilecektir.

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>31 Mart 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Alınan Sipariş Avansları	2.760.674	984.782
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	517.201	278.993
	<u>3.277.875</u>	<u>1.263.775</u>

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
Açılış bakiyesi	905.475.000	894.360.000
Dönem içinde yapılan harcamalar	1.032.175	3.843.804
Kapanış bakiyesi	<u>906.507.175</u>	<u>898.203.804</u>

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Değerleme Şirketi") tarafından 27 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçekleştirilen değerlendirme çalışmasıyla elde edilmiştir. A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, maliyet yaklaşımı ve direkt gelir kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı, var olan yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Direkt gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ise yıllık gelirin gelir oranına bölünmesi ile tespit edilir. Ayrıca, Şirket yönetimi gelir indirgeme yöntemi ile bir değer hesaplaması gerçekleştirmiştir. 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.

6 Ekim 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair 32/51 No'lu Tebliğ doğrultusunda döviz cinsinden düzenlenen kira sözleşmelerinin kira bedellerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi zorunlu hale gelmiştir. İlgili Tebliğ 1 Kasım 2019 tarihi itibarıyla geçerli olup ve sözleşme bedelleri 1 AVRO = 5,4343 TL olacak şekilde revize edilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen Tebliğ neticesinde kira gelirlerinin TL olarak revize edilmesinden dolayı, 2019 sonunda yapılan net nakit akışları değerlendirme çalışmasında TL üzerinden hesaplanmış olup, %17,8 iskonto oranı kullanılmıştır. Doluluk oranı %96-%98 aralığında kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir. Kiralara uygulanacak indirim tutarları yıllar bazında değişken indirim oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

Mevcut dönemde 2020 yılı içerisinde yeniden bir değerlendirme yapılmamış ve dolayısıyla farklı bir değerlendirme tekniği kullanılmamıştır.

Değerleme Şirketi yapmış olduğu çalışma neticesinde yatırım amaçlı gayrimenkulün nihai değer tespitini, maliyet yaklaşımı ve direkt gelir kapitalizasyonu yaklaşımı sonucu ortaya çıkan değerlerin ortalamasını alarak yapmıştır. Şirket yönetimi tarafından, gelir indirgeme yöntemi kullanılarak yapılan değer tespitinin, raporun nihai sonucu ile benzer olması sebebiyle değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen değer finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri (devamı)

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Mart 2020	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	906.507.175	-	-	906.507.175
Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
	31 Aralık 2019	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	905.475.000	-	-	905.475.000

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

	Değerleme tekniği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Duyarlılık
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	Kira gelirleri TL üzerinden hesaplanmış olup, kapital oranı %7,6 olarak kabul edilmiştir.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının % 0,5 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 36.387.282 TL tutarında azalış olacaktır.
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Gelir İndirgeme Yöntemi	Net nakit akışları TL üzerinden hesaplanmış olup, %17,8 oranında iskonto oranı, %96-%98 aralığında doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir. Kiralara uygulanacak indirim tutarları yıllar bazında değişken indirim oranları kullanılarak hesaplanmıştır.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının %0,5 artması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 27.277.810 TL tutarında azalış olacaktır.

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

Şirket, 17.209.972 TL tutarındaki (31 Mart 2019: 16.808.479 TL) kira gelirini (Not 9) faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 472.982 TL'dir (31 Mart 2019: 603.749 TL).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet değeri</u>			
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	688.041	860.645	1.548.686
Dönem içi alışlar	20.712	-	20.712
31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>708.753</u>	<u>860.645</u>	<u>1.569.398</u>
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	171.592	856.528	1.028.120
Dönem gideri	33.059	226	33.285
31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>204.651</u>	<u>856.754</u>	<u>1.061.405</u>
31 Mart 2020 tarihi itibarıyla net defter değeri	<u>504.102</u>	<u>3.891</u>	<u>507.993</u>
	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet değeri</u>			
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	545.457	856.209	1.401.666
Dönem içi alışlar	-	641.112	641.112
31 Mart 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>545.457</u>	<u>1.497.321</u>	<u>2.042.778</u>
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	73.069	856.056	929.125
Dönem gideri	24.269	13.268	37.537
31 Mart 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>97.338</u>	<u>869.324</u>	<u>966.662</u>
31 Mart 2019 tarihi itibarıyla net defter değeri	<u>448.119</u>	<u>627.997</u>	<u>1.076.116</u>

Amortisman giderlerinin 4.013 TL'si (31 Mart 2019: 30.375 TL) satışların maliyetine, 33.285 TL'si (31 Mart 2019: 13.268 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2020	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
B. İştirakler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	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	-	-	-
	<u>370.000</u>	<u>370.000</u>	<u>-</u>

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

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Mart 2020 itibarıyla %0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ") (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	370.000	370.000	-
-Teminat	370.000	370.000	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
	<u>370.000</u>	<u>370.000</u>	<u>-</u>

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

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2019 itibarıyla %0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
a) Satışlar		
Kira gelirleri	17.209.972	16.808.479
	<u>17.209.972</u>	<u>16.808.479</u>
b) Satılan hizmet maliyeti (-)		
Ortak alan kullanım giderleri	(1.118.124)	(1.069.645)
Bakım onarım giderleri	(413.038)	(539.116)
Personel giderleri	(164.723)	(83.273)
Bina sigorta giderleri	(59.944)	(64.633)
Amortisman giderleri	(4.013)	(24.269)
İtfa giderleri	-	(6.106)
Diğer	(90.067)	(180.541)
	<u>(1.849.909)</u>	<u>(1.967.583)</u>

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</u>	<u>31 Mart 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Peşin ödenen vergi ve fonlar	129.021	470.187

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Kurumlar Vergisi

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

Ertelenmiş Vergi

Şirket 31 Mart 2020, 31 Aralık 2019 ve 31 Mart 2019 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmış olduğu için, Şirket'in yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış bireysel finansal tabloları arasındaki geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Dönem net karı	15.123.090	15.346.519
Pay başına kazanç (*)	0,17	0,18

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YABANCI PARA POZİSYONU

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2020

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	591.930	89.067	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	591.930	89.067	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	591.930	89.067	-
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)	591.930	89.067	-
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.**31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)**31 Aralık 2019**

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	638.983	96.147	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	638.983	96.147	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	638.983	96.147	-
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	591.930	89.004	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	591.930	89.004	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	591.930	89.004	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	47.053	7.143	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	47.053	7.143	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Şirket, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2020 ve 31 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu ABD Doları ve AVRO cinsinden döviz pozisyonunun TL'nin yabancı paralar karşısında %10 değer kazanması ve kaybetmesi ve diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu varsayımı altında vergi öncesi dönem kar/zararı ile özkaynaklar üzerindeki etkisi aşağıda belirtilmiştir.

	31 Mart 2020	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde	-	-
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1-Avro net varlık / yükümlülük	(8.907)	8.907
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+2)	(8.907)	8.907
TOPLAM (3)	(8.907)	8.907
	31 Aralık 2019	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4-Avro net varlık / yükümlülük	(4.751)	(4.751)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	(4.751)	(4.751)
TOPLAM (3)	(4.751)	(4.751)

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kasa	2.931	1.368
Bankadaki nakit	6.370.717	29.129.358
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	780.717	871.358
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	5.590.000	28.258.000
	<u>6.373.648</u>	<u>29.130.726</u>

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar 1 Nisan 2020 tarihine kadar vadeli TL mevduatları içermektedir ve söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 31 Mart 2020 itibarıyla % 7,5-%9 aralığındadır (2019: % 14-%19).

14. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 21 Mart 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı olağan Genel Kurulu'nda almış olduğu karar istinaden 14 Nisan 2020 tarihinde pay sahiplerine 2.001.000 TL tutarında temettü ödemesi gerçekleştirmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Geçmiş Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	6.373.648	29.130.726
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a)	906.507.175	905.475.000
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		34.702.103	30.189.238
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	947.682.926	964.894.964
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)	19.662.000	-
İ	Özkaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	918.793.806	959.872.716
	Diğer Kaynaklar		28.889.120	5.022.248
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	947.682.926	964.894.964

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Geçmiş Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	6.370.717	29.129.358
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	370.000	370.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22(I)	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Oran	Cari Dönem	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	96%	97%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	1%	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%	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	1%	0%	≤%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