



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	13		43.096.371	21.365.451
Ticari Alacaklar			14.937.377	13.342.083
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4		14.937.377	13.342.083
Peşin Ödenmiş Giderler			3.903.931	3.803.731
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5		3.903.931	3.803.731
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10		54.961	62.808
ARA TOPLAM			61.992.640	38.574.073
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			61.992.640	38.574.073
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	2		100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6		1.114.457.200	1.114.440.000
Maddi Duran Varlıklar	7		272.339	291.395
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			52.861	41.659
Bilgisayar Yazılımları			52.861	41.659
Peşin Ödenmiş Giderler			13.182.066	13.890.643
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5		13.182.066	13.890.643
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			1.128.064.466	1.128.763.697
TOPLAM VARLIKLAR			1.190.057.106	1.167.337.770
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Ticari Borçlar			1.801.633	2.394.842
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4		958.026	1.232.090
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4		843.607	1.162.752
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			44.185	15.931
Diğer Borçlar			35.691.186	
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3		35.691.186	
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			532.289	557.286
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5		532.289	557.286
Kısa Vadeli Karşılıklar			31.214	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			31.214	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			1.513.736	1.298.371
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			1.513.736	1.298.371
ARA TOPLAM			39.614.243	4.266.430
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			39.614.243	4.266.430
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Karşılıklar			379.933	334.081
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			379.933	334.081
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler			1.708.880	1.484.233
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler			1.708.880	1.484.233
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.088.813	1.818.314
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			41.703.056	6.084.744
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			1.148.354.050	1.161.253.026
Ödenmiş Sermaye	12		87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları			3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			-13.001	-13.001
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-13.001	-13.001
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-13.001	-13.001
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			68.518.240	56.913.521

Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		970.074.756	767.436.457
Net Dönem Karı veya Zararı		22.771.024	249.913.018
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.148.354.050	1.161.253.026
TOPLAM KAYNAKLAR		1.190.057.106	1.167.337.770

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	9	25.380.556	10.072.304
Satışların Maliyeti	9	-2.676.899	-1.500.878
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		22.703.657	8.571.426
BRÜT KAR (ZARAR)		22.703.657	8.571.426
Genel Yönetim Giderleri		-370.053	-326.413
Pazarlama Giderleri		-791.909	-754.409
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.425.522	312.568
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-196.193	-117.602
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		22.771.024	7.685.570
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		22.771.024	7.685.570
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		22.771.024	7.685.570
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		22.771.024	7.685.570
DÖNEM KARI (ZARARI)		22.771.024	7.685.570
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		22.771.024	7.685.570
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Pay Başına Kazanç</i>	11	0,26000000	0,09000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		22.771.024	7.685.570
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		22.771.024	7.685.570
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		22.771.024	7.685.570

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		21.775.769	8.022.712
Dönem Karı (Zararı)		22.771.024	7.685.570
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		22.771.024	7.685.570
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-986.714	-164.522
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7	35.503	40.384
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		77.066	21.982
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		77.066	21.982
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-1.099.283	-226.888
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-1.099.283	-226.888
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.107.824	286.120
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.595.294	-802.244
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.595.294	-802.244
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			-1.462
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-1.462
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		608.377	580.527
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-593.209	481.708
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-274.064	22.216
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-319.145	459.492
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		28.254	61.794
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		21.186	16.248
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		21.186	16.248
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-24.997	117.679
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		447.859	-168.130
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		447.859	-168.130
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		20.676.486	7.807.168
Alınan Faiz		1.099.283	226.888
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-11.344
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-44.849	-394.540
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-27.649	-3.393
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	-10.700	-3.393
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-16.949	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	-17.200	-391.147
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	-17.661.000
Ödenen Temettüler			-17.661.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		21.730.920	-10.032.828
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		21.730.920	-10.032.828
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	21.365.451	12.909.285
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	43.096.371	2.876.457

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar								Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
			Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar				
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Risikten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları			Net Dönem Karı Zararı	
Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Baklıyeler		87.000.000	3.031		-13.001			48.639.667	768.041.019	29.854.292			933.525.008
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
	Diğer Düzeltmeler													
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
	Transferler								8.273.854	21.580.438	-29.854.292			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										7.685.570			7.685.570
	Dönem Karı (Zararı)													
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
	Sermaye Artırımı													
	Sermaye Azaltımı													
	Sermaye Avansı													
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
	Kar Payları										-22.185.000			-22.185.000
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Baklıyeler		87.000.000	3.031		-13.001			56.913.521	767.436.457	7.685.570	919.025.578	0	919.025.578
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Baklıyeler		87.000.000	3.031		-13.001			56.913.521	767.436.457	249.913.018			1.161.253.026	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
Transferler								11.604.719	238.308.299	-249.913.018				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										22.771.024			22.771.024	
Dönem Karı (Zararı)														
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları										-35.670.000			-35.670.000	

Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		87.000.000	3.031		-13.001			68.518.240	970.074.756	22.771.024	1.148.354.050	0	1.148.354.050