



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2023 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2023 yılı 9 aylık Bireysel Finansal Tablolar



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	13		236.673.456	100.343.124
Ticari Alacaklar	4		24.831.080	27.905.056
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4		24.831.080	27.905.056
Peşin Ödenmiş Giderler	5		5.419.632	4.801.834
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5		5.419.632	4.801.834
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10		1.149.753	264.143
ARA TOPLAM			268.073.921	133.314.157
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			268.073.921	133.314.157
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar			100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6		2.834.465.546	2.832.000.000
Maddi Duran Varlıklar	7		112.068	186.457
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			188.517	57.678
Bilgisayar Yazılımları			188.517	57.678
Peşin Ödenmiş Giderler	5		24.911.519	11.114.585
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5		24.911.519	11.114.585
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			2.859.777.650	2.843.458.720
TOPLAM VARLIKLAR			3.127.851.571	2.976.772.877
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Ticari Borçlar	4		235.824	5.296.960
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4		27.714	3.037.320
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4		208.110	2.259.640
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			94.381	26.518
Diğer Borçlar			30.589.200	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			30.589.200	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5		1.246.543	653.095
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5		1.246.543	653.095
Kısa Vadeli Karşılıklar			193.559	71.405
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			193.559	71.405
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			4.585.537	3.321.394
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			4.585.537	3.321.394
ARA TOPLAM			36.945.044	9.369.372
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			36.945.044	9.369.372
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Karşılıklar			801.057	596.819
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			801.057	596.819
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler			3.322.840	2.064.454
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler			3.322.840	2.064.454
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			4.123.897	2.661.273
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			41.068.941	12.030.645
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			3.086.782.630	2.964.742.232
Ödenmiş Sermaye	11		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			99.104.474	68.518.240

Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.686.880.128	970.074.756
Net Dönem Karı veya Zararı		213.807.998	1.839.159.206
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.086.782.630	2.964.742.232
TOPLAM KAYNAKLAR		3.127.851.571	2.976.772.877

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	193.791.849	90.777.250	70.680.071	34.126.289
Satışların Maliyeti	9	-27.617.621	-12.874.071	-7.937.375	-5.440.075
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		166.174.228	77.903.179	62.742.696	28.686.214
BRÜT KAR (ZARAR)		166.174.228	77.903.179	62.742.696	28.686.214
Genel Yönetim Giderleri		-4.026.435	-1.098.486	-950.217	-341.343
Pazarlama Giderleri		-3.711.878	-2.272.396	-2.075.855	-688.577
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		57.275.073	4.393.241	15.433.372	2.047.303
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-1.902.990	-393.376	-429.271	-36.643
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954
Finansman Giderleri		0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954
DÖNEM KARI (ZARARI)		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Pay başına kazanç</i>	11	2,46000000	0,90000000	0,86000000	0,34000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		213.807.998	78.532.162	74.720.725	29.666.954

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			200.162.009	71.675.900
Dönem Karı (Zararı)			213.807.998	78.532.162
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			213.807.998	78.532.162
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-19.539.529	-3.051.095
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler			131.282	102.604
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			326.391	184.797
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			326.391	184.797
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-19.997.202	-3.338.496
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler			-19.997.202	-3.338.496
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-13.218.052	-7.143.663
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	4		3.073.976	-8.676.282
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			3.073.976	-8.676.282
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	5		-14.414.731	2.525.855
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	4		-5.061.136	-2.015.773
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4		-3.009.606	-1.232.090
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-2.051.530	-783.683
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			67.863	11.515
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	5		593.448	13.698
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			2.522.528	997.324
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			2.522.528	997.324
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			181.050.417	68.337.404
Alınan Faiz			19.997.202	3.338.496
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-885.610	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-2.653.277	-134.684
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-187.731	-134.684
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7		0	-117.735
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-187.731	-16.949
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6		-2.465.546	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-61.178.400	-35.670.000
Ödenen Temettüler			-61.178.400	-35.670.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			136.330.332	35.871.216
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			136.330.332	35.871.216
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13		100.343.124	21.365.451
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13		236.673.456	57.236.667

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 Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş 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 01.01.2022 - 30.09.2022	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	0	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)									78.532.162	78.532.162	0	78.532.162
	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	0	-35.670.000
	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 (Yükümlülüğünü) 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 (Yükümlülüğünü) 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 (Yükümlülüğünü) 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 (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Baklıyeler		87.000.000	3.031		-13.001			68.518.240	970.074.756	78.532.162	1.204.115.188	0
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Dönem Başı Baklıyeler	87.000.000	3.031		-13.001			68.518.240	970.074.756	1.839.159.206	2.964.742.232	0	2.964.742.232
	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							30.586.234	1.808.572.972	-1.839.159.206			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									213.807.998	213.807.998	0	213.807.998
	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								-91.767.600		-91.767.600	0	-91.767.600

Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	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			99.104.474	2.686.880.128	213.807.998	3.086.782.630	0	3.086.782.630