

# **Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**

**30 Haziran 2021 Tarihinde Sona Eren**

**Altı Aylık Ara Döneme Ait**

**Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu**

## **Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu**

### **Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na**

#### **Giriş**

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

#### **Sınırlı Denetimin Kapsamı**

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

#### **Dikkat Çekilen Husus**

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Grup'un açıklamalarının olduğu 15 no'lu dipnota dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.



# EY

Building a better  
working world

## Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Mehmet Can Akınlar, SMMM  
Sorumlu Denetçi

11 Ağustos 2021  
Ankara, Türkiye

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                   | SAYFA |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....                                                                                                                                       | 1-2   |
| ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU .....                                                                                                                                       | 3     |
| ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....                                                                                                                                 | 3     |
| ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....                                                                                                                                   | 4     |
| ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....                                                                                                                                           | 5-6   |
| ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR .....                                                                                                                         | 7-34  |
| NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                                                                                                                              | 7     |
| NOT 2 ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR....                                                                                                             | 8-14  |
| NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....                                                                                                                                            | 15    |
| NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....                                                                                                                                               | 16-17 |
| NOT 5 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....                                                                                                                          | 17    |
| NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....                                                                                                                                          | 18-20 |
| NOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                                                                                                                                 | 21    |
| NOT 8 TAAHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR .....                                                                                                                                            | 22-23 |
| NOT 9 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....                                                                                                                                        | 24    |
| NOT 10 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....                                                                                                                                    | 24-27 |
| NOT 11 PAY BAŞINA KAZANÇ .....                                                                                                                                                    | 27    |
| NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU .....                                                                                                                                               | 28-30 |
| NOT 13 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....                                                                                                                                            | 31    |
| NOT 14 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                                                                                                                                 | 31    |
| NOT 15 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL<br>TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI<br>GEREKEN DİĞER HUSUSLAR ..... | 31    |
| NOT 16 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....                                                                                                                   | 32-34 |

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARI İLE  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                                 |                        | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                                                 |                        | Cari Dönem                      | Geçmiş Dönem                     |
|                                                                 | Dipnot<br>referansları | 30 Haziran<br>2021              | 31 Aralık 2020                   |
| <b>VARLIKLAR</b>                                                |                        |                                 |                                  |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                                          |                        | <b>28.230.435</b>               | <b>28.083.548</b>                |
| Nakit ve nakit benzerleri                                       | 13                     | 12.533.381                      | 13.183.450                       |
| Ticari alacaklar                                                |                        | 11.973.393                      | 11.287.141                       |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>            | 4                      | 11.973.393                      | 11.287.141                       |
| Diğer alacaklar                                                 |                        | 191.302                         | 187.290                          |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>             |                        | 191.302                         | 187.290                          |
| Peşin ödenmiş giderler                                          |                        | 3.504.866                       | 3.403.895                        |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>        | 5                      | 3.504.866                       | 3.403.895                        |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar                          | 10                     | 27.493                          | 21.772                           |
| Diğer dönen varlıklar                                           |                        |                                 |                                  |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                                          |                        | <b>929.284.402</b>              | <b>930.245.875</b>               |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                   | 6                      | 913.249.872                     | 912.792.000                      |
| Maddi duran varlıklar                                           |                        | 371.736                         | 437.724                          |
| <i>Taşıtlar</i>                                                 | 7                      | 338.171                         | 397.863                          |
| <i>Mobilya ve demirbaşlar</i>                                   | 7                      | 32.166                          | 38.462                           |
| <i>Diğer maddi duran varlıklar</i>                              | 7                      | 1.399                           | 1.399                            |
| Maddi olmayan duran varlıklar                                   |                        | 52.917                          | 62.125                           |
| <i>Bilgisayar yazılımları</i>                                   |                        | 52.917                          | 62.125                           |
| Peşin ödenmiş giderler                                          |                        | 15.215.551                      | 16.606.297                       |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>        | 5                      | 15.215.551                      | 16.606.297                       |
| Ertelenmiş vergi varlığı                                        | 10                     | 379.530                         | 332.933                          |
| Diğer duran varlıklar                                           |                        | 14.796                          | 14.796                           |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i> |                        | 14.796                          | 14.796                           |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                         |                        | <b>957.514.837</b>              | <b>958.329.423</b>               |

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                                                             |                        | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                             |                        | Cari Dönem                      | Geçmiş Dönem                     |
|                                                                                             | Dipnot<br>referansları | 30 Haziran<br>2021              | 31 Aralık 2020                   |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                            |                        |                                 |                                  |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                            |                        | <b>29.324.323</b>               | <b>22.818.020</b>                |
| Ticari borçlar                                                                              | 4                      | 3.363.276                       | 3.016.547                        |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                   |                        | 3.363.276                       | 3.016.547                        |
| Diğer borçlar                                                                               |                        | 22.573.935                      | 18.031.000                       |
| İlişkili taraflara diğer borçlar                                                            | 3                      | 22.203.935                      | 17.661.000                       |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                    |                        | 370.000                         | 370.000                          |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                            |                        | 314.471                         | 83.388                           |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                     |                        | 338.363                         | 230.827                          |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                          |                        | 338.363                         | 230.827                          |
| Ertelenmiş gelirler                                                                         |                        | 2.013.570                       | 782.562                          |
| İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                                            | 5                      | 2.013.570                       | 782.562                          |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                             |                        | 720.708                         | 673.696                          |
| İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler                                  |                        | 720.708                         | 673.696                          |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                            |                        | <b>2.864.561</b>                | <b>2.744.234</b>                 |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                     |                        | 1.679.799                       | 1.501.202                        |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                          |                        | 1.679.799                       | 1.501.202                        |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler                                                             |                        | 1.184.762                       | 1.243.032                        |
| İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler                                  |                        | 1.184.762                       | 1.243.032                        |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                          |                        | <b>925.325.953</b>              | <b>932.767.169</b>               |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>                                                        |                        | <b>925.325.953</b>              | <b>932.767.169</b>               |
| 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) |                        | (127.760)                       | (127.760)                        |
| Yeniden değerlendirme ve ölçüm kayıpları                                                    |                        | (127.760)                       | (127.760)                        |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları                                           |                        | (127.760)                       | (127.760)                        |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                         |                        | 56.913.521                      | 48.639.667                       |
| Geçmiş yıl karları                                                                          |                        | 766.793.377                     | 767.818.957                      |
| Net dönem karı                                                                              |                        | 14.743.784                      | 29.433.274                       |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                     |                        | <b>957.514.837</b>              | <b>958.329.423</b>               |

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

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

|                                                              |        | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş             | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş               | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş            | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş              |
|--------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                                              |        | Cari Dönem<br>1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2021 | Geçmiş Dönem<br>1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2020 | Cari Dönem<br>1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2021 | Geçmiş Dönem<br>1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2020 |
|                                                              | Dipnot |                                             |                                               |                                              |                                                |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                  |        |                                             |                                               |                                              |                                                |
| Hasılat                                                      | 9      | 26.389.498                                  | 25.332.919                                    | 13.595.297                                   | 4.515.074                                      |
| Satışların maliyeti (-)                                      | 9      | (9.818.058)                                 | (9.401.402)                                   | (5.466.799)                                  | (3.789.869)                                    |
| <b>BRÜT KAR</b>                                              |        | <b>16.571.440</b>                           | <b>15.931.517</b>                             | <b>8.128.498</b>                             | <b>725.205</b>                                 |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)                    |        | (1.849.787)                                 | (1.881.245)                                   | (886.789)                                    | (788.794)                                      |
| Genel yönetim giderleri (-)                                  |        | (597.220)                                   | (896.857)                                     | (259.897)                                    | (619.715)                                      |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                           |        | 757.970                                     | 1.096.610                                     | 428.043                                      | 221.529                                        |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                       |        | (31.887)                                    | (59.241)                                      | (235)                                        | (32)                                           |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>    |        | <b>14.850.516</b>                           | <b>14.190.784</b>                             | <b>7.409.620</b>                             | <b>(461.807)</b>                               |
| Finansman giderleri (-)                                      |        | (153.329)                                   | (220.725)                                     | (63.153)                                     | (48.889)                                       |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)</b>                            |        | <b>14.697.187</b>                           | <b>13.970.059</b>                             | <b>7.346.467</b>                             | <b>(510.696)</b>                               |
| <b>Vergi geliri/ gideri</b>                                  |        | 46.597                                      | 46.210                                        | 16.762                                       | (33.963)                                       |
| Dönem vergi gideri                                           |        | -                                           | -                                             | -                                            | -                                              |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)                             | 10     | 46.597                                      | 46.210                                        | 16.762                                       | (33.963)                                       |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                            |        | <b>14.743.784</b>                           | <b>14.016.269</b>                             | <b>7.363.229</b>                             | <b>(544.659)</b>                               |
| <b>Pay başına kazanç</b>                                     | 11     | 0,17                                        | 0,16                                          | 0,08                                         | (0,01)                                         |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                            |        | <b>14.743.784</b>                           | <b>14.016.269</b>                             | <b>7.363.229</b>                             | <b>(544.659)</b>                               |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>                               |        | -                                           | -                                             | -                                            | -                                              |
| <b>Kar veya zararda yeniden<br/>sınıflandırılmayacaklar</b>  |        | -                                           | -                                             | -                                            | -                                              |
| <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden<br/>ölçüm farkları</i> |        | -                                           | -                                             | -                                            | -                                              |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI<br/>GELİR/(GİDER)</b>                     |        | <b>14.743.784</b>                           | <b>14.016.269</b>                             | <b>7.363.229</b>                             | <b>(544.659)</b>                               |

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN TARİHİNDE SONA EREN 6 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

|                                          | Ödenmiş sermaye   | Sermaye düzeltmesi farkları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | Birikmiş karlar       |                   | Toplam             |
|------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
|                                          |                   |                             |                                     |                                                                                              | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı    |                    |
| <b>1 Ocak 2020 itibarıyla bakiye</b>     | <b>87.000.000</b> | <b>3.031</b>                | <b>42.950.896</b>                   | <b>(127.760)</b>                                                                             | <b>767.170.330</b>    | <b>62.539.398</b> | <b>959.535.895</b> |
| Transferler                              | -                 | -                           | 5.688.771                           | -                                                                                            | 56.850.627            | (62.539.398)      | -                  |
| Toplam kapsamlı gelir                    | -                 | -                           | -                                   | -                                                                                            | -                     | 14.016.269        | 14.016.269         |
| Ödenen temettü                           | -                 | -                           | -                                   | -                                                                                            | (56.202.000)          | -                 | (56.202.000)       |
| <b>30 Haziran 2020 itibarıyla bakiye</b> | <b>87.000.000</b> | <b>3.031</b>                | <b>48.639.667</b>                   | <b>(127.760)</b>                                                                             | <b>767.818.957</b>    | <b>14.016.269</b> | <b>917.350.164</b> |
| <b>1 Ocak 2021 itibarıyla bakiye</b>     | <b>87.000.000</b> | <b>3.031</b>                | <b>48.639.667</b>                   | <b>(127.760)</b>                                                                             | <b>767.818.957</b>    | <b>29.433.274</b> | <b>932.767.169</b> |
| Transferler                              | -                 | -                           | 8.273.854                           | -                                                                                            | 21.159.420            | (29.433.274)      | -                  |
| Toplam kapsamlı gelir                    | -                 | -                           | -                                   | -                                                                                            | -                     | 14.743.784        | 14.743.784         |
| Dağıtılan temettü (*)                    | -                 | -                           | -                                   | -                                                                                            | (22.185.000)          | -                 | (22.185.000)       |
| <b>30 Haziran 2021 itibarıyla bakiye</b> | <b>87.000.000</b> | <b>3.031</b>                | <b>56.913.521</b>                   | <b>(127.760)</b>                                                                             | <b>766.793.377</b>    | <b>14.743.784</b> | <b>925.325.953</b> |

(\*) 26 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında geçmiş yıl karlarından 22.185.000 TL nakit olarak dağıtılmasına ilişkin karar alınmıştır.

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

|                                                                                           | <b>Dipnot<br/>referansları</b> | <b>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmiş</b> | <b>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmiş</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                                                           |                                | <b>Cari Dönem</b>                        | <b>Geçmiş Dönem</b>                      |
|                                                                                           |                                | <b>1 Ocak-<br/>30 Haziran 2021</b>       | <b>1 Ocak-<br/>30 Haziran 2020</b>       |
| <b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                            |                                | <b>16.929.556</b>                        | 14.193.805                               |
| <b>Dönem karı</b>                                                                         |                                | <b>14.743.784</b>                        | <b>14.016.269</b>                        |
| <i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>                                               |                                | 14.743.784                               | 14.016.269                               |
| <b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                   |                                | <b>(224.515)</b>                         | <b>(661.687)</b>                         |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                          |                                | 85.808                                   | 93.262                                   |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                        |                                | 286.133                                  | 255.720                                  |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>          |                                | 286.133                                  | 255.720                                  |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler:                                       |                                | (549.859)                                | (964.459)                                |
| <i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>                                              |                                | (549.859)                                | (964.459)                                |
| Vergi (geliri)/ gideri ile ilgili düzeltmeler                                             | 10                             | (46.597)                                 | (46.210)                                 |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                        |                                | <b>2.416.008</b>                         | <b>527.029</b>                           |
| Ticari alacaklardaki azalış/artış ile ilgili düzeltmeler:                                 |                                | (686.252)                                | 1.328.559                                |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/artış</i>                     | 4                              | (686.252)                                | 1.328.559                                |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler              |                                | (4.012)                                  | (234.432)                                |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış</i> |                                | (4.012)                                  | (234.432)                                |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/artış                                                   | 5                              | 1.289.775                                | (2.382.527)                              |
| Ticari borçlardaki artış/ azalış ile ilgili düzeltmeler                                   | 4                              | 346.729                                  | 273.863                                  |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/azalış</i>                         |                                | 346.729                                  | 273.863                                  |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/azalış                         |                                | 231.083                                  | 315.965                                  |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış                                                      | 5                              | 1.231.008                                | 2.729.908                                |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/azalış                                     |                                | 18.935                                   | (234.793)                                |
| <i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış</i>             |                                | 18.935                                   | (234.793)                                |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış /artış ile ilgili düzeltmeler               |                                | (11.258)                                 | (1.269.514)                              |
| <i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/azalış</i>                          |                                | (11.258)                                 | (1.269.514)                              |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                          |                                | <b>16.935.277</b>                        | <b>13.881.611</b>                        |
| Vergi iadeleri / (ödemeleri)                                                              |                                | (5.721)                                  | 312.194                                  |

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

|                                                                                | <b>Dipnot<br/>referansları</b> | <b>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>Cari Dönem<br/>1 Ocak-<br/>30 Haziran 2021</b> | <b>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>Geçmiş Dönem<br/>1 Ocak-<br/>30 Haziran 2020</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                 |                                | <b>(468.484)</b>                                                                        | <b>(2.495.701)</b>                                                                        |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları |                                | (10.612)                                                                                | (52.261)                                                                                  |
| <i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>                | 7                              | (3.393)                                                                                 | (33.875)                                                                                  |
| <i>Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>        |                                | (7.219)                                                                                 | (18.386)                                                                                  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları               | 6                              | (457.872)                                                                               | (2.443.440)                                                                               |
| <b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                               |                                | <b>(17.111.141)</b>                                                                     | <b>(37.576.541)</b>                                                                       |
| Ödenen temettüler                                                              |                                | (17.661.000)                                                                            | (38.541.000)                                                                              |
| Alınan faiz                                                                    |                                | 549.859                                                                                 | 964.459                                                                                   |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALİŞ<br/>/ARTIŞ</b>                    |                                | <b>(650.069)</b>                                                                        | <b>(25.878.437)</b>                                                                       |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                    | <b>13</b>                      | <b>13.183.450</b>                                                                       | <b>30.017.994</b>                                                                         |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                    | <b>13</b>                      | <b>12.533.381</b>                                                                       | <b>4.139.557</b>                                                                          |

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 30 HAZİRAN 2021 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 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.

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

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

Grup'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 43'tür (31 Aralık 2020: 43).

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

|                                     |                                         |                     | Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı |                |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|----------------|
| Bağlı Ortaklık                      | Kuruluş ve faaliyet yeri                | Geçerli Para Birimi | 30 Haziran 2021                                            | 31 Aralık 2020 |
|                                     |                                         |                     | %                                                          | %              |
| Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. | Ankara, Alışveriş merkezi 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2021 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

#### TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

Grup, 30 Haziran 2021 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 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 2020 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 2020 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 TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İlişikteki konsolide finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008, 9 Ocak 2009 ve 7 Haziran 2016 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. SPK'nın 28 Temmuz 2011 tarihli "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" hükümleri doğrultusunda portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgiler de tavsiye edilen dipnot formatına uygun olarak ekli finansal tablo dipnotlarında sunulmuştur (Not 16).

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

#### Kullanılan Para Birimi

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

#### Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirketin bağlı ortaklığının 30 Haziran 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

| Bağlı Ortaklık                      | Kuruluş ve faaliyet yeri | Geçerli para birimi | Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı |           | Ana faaliyeti                   |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|
|                                     |                          |                     | 2021<br>%                                          | 2020<br>% |                                 |
| Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. | Ankara                   | TL                  | 100                                                | 100       | Alışveriş merkezi işletmeciliği |

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

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

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

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

### **2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları**

#### Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar; ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

#### Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TMS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

### 2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde yaptığı muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Grup'un cari yıl içerisinde tespit edilen önemli bir muhasebe hatası bulunmamaktadır.

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

### **2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### **i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

- Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler
- IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama
- Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar
- Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması
- İlave Açıklamalar
- TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

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

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

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

### **2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

#### **iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- UMS 1 ve UFRS Uygulama Bildirimi 2 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Sunumu
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Söz konusu değişiklik Grup için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2020 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 2020 hesap dönemine ait yıllık konsolide finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

**30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

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

**2.6 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 16).

23 Ocak 2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)" yayımlanmış olup, bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Not 16'da yer verilen bilgiler; finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Anılan bilgiler konsolide olmayan veriler olup konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Grup'un 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 325.428 TL'dir (30 Haziran 2020: 432.601 TL).

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki işlemlerin detayları aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflara diğer borçlar | 30 Haziran 2021   | 31 Aralık 2020    |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ortaklara borçlar (*)            | 22.203.935        | 17.661.000        |
|                                  | <u>22.203.935</u> | <u>17.661.000</u> |

(\*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla tutarında olan ilişkili taraflara diğer borçların 22.185.000 TL'lik kısmı pay sahiplerine ödenecek olan temettü borçlarından, 18.935 TL'lik kısmı bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek olan huzur hakkı paylarından oluşmaktadır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

##### a) Ticari Alacaklar:

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

| Kısa vadeli ticari alacaklar                | 30 Haziran<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|---------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ticari alacaklar (*)                        | 10.145.615         | 11.247.800        |
| Alacak senetleri                            | 4.961.056          | 3.172.619         |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**) | (3.133.278)        | (3.133.278)       |
|                                             | <u>11.973.393</u>  | <u>11.287.141</u> |

(\*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup, kiracılarından 12.466.010 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2020: 11.999.976 TL). Grup'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 1.690.465 TL tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır (31 Aralık 2020: 1.240.240 TL).

(\*\*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 3.133.278 TL (31 Aralık 2020: 3.133.278 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir.

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14-21 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş ticari alacak için herhangi bir faiz işletilmemektedir. Vadesi geçmiş ticari alacaklar için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

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

| Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2020 |
|---------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Açılış bakiyesi                             | 3.133.278                     | 2.847.637                     |
| Tahsilatlar                                 | -                             | -                             |
| Dönem sonu itibarıyla karşılık              | <u>3.133.278</u>              | <u>2.847.637</u>              |

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Ticari Borçlar:

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

|                                   | 30 Haziran<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|
| <u>Kısa vadeli ticari borçlar</u> |                    |                   |
| Ticari borçlar                    | 3.363.276          | 3.016.547         |
|                                   | <u>3.363.276</u>   | <u>3.016.547</u>  |

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 2020: 15-30 gün aralığında). Vadesi geçmiş ticari borçlar için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

#### 5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

|                                           | 30 Haziran<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|-------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u> |                    |                   |
| Gelecek aylara ait giderler (*)           | 3.480.247          | 3.397.902         |
| Verilen avanslar                          | 24.619             | 5.993             |
|                                           | <u>3.504.866</u>   | <u>3.403.895</u>  |
| <u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u> |                    |                   |
| Gelecek yıllara ait giderler (*)          | 15.215.551         | 16.302.155        |
| Verilen avanslar                          | -                  | 304.142           |
|                                           | <u>15.215.551</u>  | <u>16.606.297</u> |

(\*) Gelecek aylara ve yıllara ait giderler hesabı, Grup'un pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderlerinden (30 Haziran 2021: 18.413.685 TL, 31 Aralık 2020: 19.210.003 TL), sahip olduğu taşıtlara ilişkin sigorta giderleri, yönetici sorumluluk sigortası ve sponsorluk giderlerinden (30 Haziran 2021: 282.113 TL, 31 Aralık 2020: 378.514 TL) kaynaklanmaktadır. Söz konusu tutar, ilgili sözleşmeler uyarınca sözleşme/poliçe süreleri boyunca itfa edilecektir.

|                                        | 30 Haziran<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u> |                    |                   |
| Gelecek aylara ait gelirler (*)        | 347.268            | 227.933           |
| Alınan diğer avanslar                  | 1.666.302          | 554.629           |
|                                        | <u>2.013.570</u>   | <u>782.562</u>    |

(\*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

##### Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi

|                                     | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2021 |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Açılış bakiyesi                     | 912.792.000                   | 905.475.000                   |
| Dönem içinde yapılan harcamalar (*) | 457.872                       | 2.443.440                     |
| Kapanış bakiyesi                    | 913.249.872                   | 907.918.440                   |

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

##### **Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri**

Grup'un 30 Haziran 2021 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Değerleme Grubu") tarafından 25 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçekleştirilen değerleme çalışmasıyla elde edilmiştir. Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlemede, 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, Grup 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, 2020 sonunda yapılan net nakit akışları değerleme çalışmasında TL üzerinden hesaplanmış olup, %18 iskonto oranı kullanılmıştır. Doluluk oranı %95-%98 aralığında kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %10 olarak kabul edilmiştir. Kiralara uygulanacak indirim tutarları yıllar bazında değişken indirim oranları kullanarak hesaplanmıştır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

##### Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

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

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

|                                   |                    | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |                |                |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                   | 30 Haziran<br>2021 | 1.Seviye<br>TL                                              | 2.Seviye<br>TL | 3.Seviye<br>TL |
| Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi | 913.249.872        | -                                                           | -              | 913.249.872    |
|                                   |                    | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |                |                |
|                                   | 31 Aralık<br>2020  | 1.Seviye<br>TL                                              | 2.Seviye<br>TL | 3.Seviye<br>TL |
| Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi | 912.792.000        | -                                                           | -              | 912.792.000    |

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 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

##### Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

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

|                                         | Değerleme<br>Tekniği                      | Önemli gözlenebilir veriye<br>dayanmayan girdiler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Duyarlılık                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Panora Alışveriş<br>ve Yaşam<br>Merkezi | Direk Gelir<br>Kapitalizasyonu<br>Yöntemi | Kira gelirleri TL üzerinden hesaplanmış<br>olup, kapitalizasyon oranı %10 olarak kabul<br>edilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Yatırım amaçlı gayrimenkullerin<br>gerçeğe uygun değer tespitinde<br>kullanılan iskonto oranının %<br>0,5<br>artması durumunda yatırım<br>amaçlı<br>gayrimenkulün gerçeğe uygun<br>değerinde 19.064.134 TL<br>tutarında<br>azalış olacaktır |
| Panora Alışveriş<br>ve Yaşam<br>Merkezi | Gelir İndirgeme<br>Yöntemi                | Net nakit akışları TL üzerinden<br>hesaplanmış olup, %18 oranında iskonto<br>oranı, %95-%98 aralığında<br>doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca,<br>gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık<br>değerini hesaplamaya baz olan<br>kapitalizasyon oranı %10 olarak kabul<br>edilmiştir. Kiralara uygulanacak indirim<br>tutarları yıllar bazında değişken indirim<br>oranları kullanılarak hesaplanmıştır. | Yatırım amaçlı gayrimenkullerin<br>gerçeğe uygun değer tespitinde<br>kullanılan iskonto oranının %0,5<br>artması durumunda yatırım<br>amaçlı<br>gayrimenkulün gerçeğe uygun<br>değerinde 27.910.570 TL<br>tutarında<br>azalış olacaktır.    |

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Grup'un Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

Grup, 21.041.863 TL tutarındaki (30 Haziran 2020: 20.123.753 TL) kira gelirini (Not 9) faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 1.728.227 TL'dir (30 Haziran 2020: 1.992.547 TL).

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2021 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    |
|-----------------------------------------------------|----------|-------------|-----------------------|-----------|
| <b><u>Maliyet değeri</u></b>                        |          |             |                       |           |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi       | 677.627  | 1.542.906   | 68.810                | 2.289.343 |
| Dönem içi alışlar                                   | -        | 3.393       | -                     | 3.393     |
| 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi  | 677.627  | 1.546.299   | 68.810                | 2.292.736 |
| <b><u>Birikmiş amortismanlar (-)</u></b>            |          |             |                       |           |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi       | 279.764  | 1.504.444   | 67.411                | 1.851.619 |
| Dönem gideri                                        | 59.692   | 9.689       | -                     | 69.381    |
| 30 Haziran tarihi 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 339.456  | 1.514.133   | 67.411                | 1.921.000 |
| 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla net defter değeri | 338.171  | 32.166      | 1.399                 | 371.736   |
|                                                     |          |             |                       |           |
|                                                     | Taşıtlar | Demirbaşlar | Diğer duran varlıklar | Toplam    |
| <b><u>Maliyet değeri</u></b>                        |          |             |                       |           |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi       | 688.041  | 1.524.915   | 68.810                | 2.281.766 |
| Dönem içi alışlar                                   | 20.712   | 13.163      | -                     | 33.875    |
| 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi  | 708.753  | 1.538.078   | 68.810                | 2.315.641 |
| <b><u>Birikmiş amortismanlar (-)</u></b>            |          |             |                       |           |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi       | 171.593  | 1.478.215   | 67.411                | 1.717.219 |
| Dönem gideri                                        | 69.101   | 12.777      | -                     | 81.878    |
| 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi  | 240.694  | 1.490.992   | 67.411                | 1.799.097 |
| 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla net defter değeri | 468.059  | 47.086      | 1.399                 | 516.544   |

Amortisman giderlerinin 25.362 TL'si (30 Haziran 2020: 23.707 TL) satılan malın maliyetine, 69.381 TL'si (30 Haziran 2020: 33.285 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

##### Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Grup’un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| 30 Haziran 2021                                                                                                                       | 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                                                                                                                               | -              | -              | -    |
|                                                                                                                                       | <b>370.000</b> | <b>370.000</b> | -    |

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2021 itibarıyla %0’dır.

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)****Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”) (devamı)**

Grup’un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2020                                                                                                                        | TL karşılığı   | TL             | AVRO     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı                                                                   |                |                |          |
| -Teminat                                                                                                                              | -              | -              | -        |
| -Rehin                                                                                                                                | -              | -              | -        |
| -İpotek                                                                                                                               | -              | -              | -        |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (*)                              | 370.000        | 370.000        | -        |
| -Teminat                                                                                                                              | 370.000        | 370.000        | -        |
| -Rehin                                                                                                                                | -              | -              | -        |
| -İpotek                                                                                                                               | -              | -              | -        |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı |                |                |          |
| -Teminat                                                                                                                              | -              | -              | -        |
| -Rehin                                                                                                                                | -              | -              | -        |
| -İpotek                                                                                                                               | -              | -              | -        |
| D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı                                                                                              | -              | -              | -        |
| i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı                                                                             | -              | -              | -        |
| -Teminat                                                                                                                              | -              | -              | -        |
| -Rehin                                                                                                                                | -              | -              | -        |
| -İpotek                                                                                                                               | -              | -              | -        |
| ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı                            | -              | -              | -        |
| -Teminat                                                                                                                              | -              | -              | -        |
| -Rehin                                                                                                                                | -              | -              | -        |
| -İpotek                                                                                                                               | -              | -              | -        |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı                                             | -              | -              | -        |
| -Teminat                                                                                                                              | -              | -              | -        |
| -Rehin                                                                                                                                | -              | -              | -        |
| -İpotek                                                                                                                               | -              | -              | -        |
|                                                                                                                                       | <b>370.000</b> | <b>370.000</b> | <b>-</b> |

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2020 itibarıyla %0’dır.

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**9. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

|                                   | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2020 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2021 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2020 |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| a) Satışlar                       |                               |                               |                                |                                |
| Kira gelirleri                    | 21.205.764                    | 22.172.180                    | 11.022.449                     | 4.046.137                      |
| Ortak alan katılım payı gelirleri | 5.384.414                     | 5.209.166                     | 2.634.978                      | 1.601.292                      |
| Diğer iskonto ve indirimler       | (200.680)                     | (2.048.427)                   | (62.129)                       | (1.132.356)                    |
|                                   | <u>26.389.498</u>             | <u>25.332.919</u>             | <u>13.595.297</u>              | <u>4.515.074</u>               |
| b) Satılan hizmet maliyeti (-)    |                               |                               |                                |                                |
| Ortak alan kullanım giderleri     | (4.852.426)                   | (4.740.890)                   | (2.490.626)                    | (1.448.726)                    |
| Personel giderleri                | (2.456.255)                   | (2.048.422)                   | (1.155.106)                    | (507.905)                      |
| Emlak vergisi giderleri           | (1.203.261)                   | (1.150.458)                   | (1.179.850)                    | (1.123.276)                    |
| Bakım onarım giderleri            | (661.739)                     | (883.950)                     | (316.395)                      | (385.757)                      |
| Bina sigorta giderleri            | (179.758)                     | (130.940)                     | (90.059)                       | (70.996)                       |
| Amortisman giderleri              | (25.362)                      | (23.707)                      | (10.525)                       | (13.626)                       |
| Diğer                             | (439.257)                     | (423.035)                     | (224.238)                      | (239.583)                      |
|                                   | <u>(9.818.058)</u>            | <u>(9.401.402)</u>            | <u>(5.466.799)</u>             | <u>(3.789.869)</u>             |

**10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

|                                                           | 30 Haziran<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u> |                    |                   |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar                              | 27.493             | 21.772            |
|                                                           | <u>27.493</u>      | <u>21.772</u>     |

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

|                         | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2021 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2020 |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ertelenmiş vergi geliri | (46.597)                       | (46.210)                       |
|                         | <u>(46.597)</u>                | <u>(46.210)</u>                |

#### 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 Gazetesi'nde ilan edilmiş ve Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup'un 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, 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.

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 7316 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca kurumlar vergisi oranı 2021 yılı kurum kazançları için %25'e, 2022 yılı kurum kazançları içinse %23'e çıkarılmıştır. Bu oranlar özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemine ait kazançlara uygulanacaktır.

2021 yılında Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. için uygulanan efektif vergi oranı %25'dir (2020: %22).

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

##### Ertelenmiş Vergi

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

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 2020, 2021 ve 2022 yıllarında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %20 (2020: %22) kullanılmıştır.

Şirket, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmış olduğu için, Grup'un yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Grup'un ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

|                                                                                  | Ertelenmiş Vergi<br>(Varlıkları)/Yükümlülükleri: |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|
|                                                                                  | 30 Haziran<br>2021                               | 31 Aralık<br>2020  |
| Maddi duran varlıkların amortismanı /<br>Maddi olmayan varlıkların itfa farkları | (27.064)                                         | (24.286)           |
| Kıdem tazminatı karşılıkları                                                     | (284.827)                                        | (257.865)          |
| Kullanılmamış izin karşılıkları                                                  | (67.639)                                         | (50.782)           |
|                                                                                  | <u>(379.530)</u>                                 | <u>(332.933)</u>   |
| <u>Ertelenmiş vergi (varlığı) hareketleri:</u>                                   | 30 Haziran<br>2021                               | 30 Haziran<br>2020 |
| 1 Ocak tarihi itibarıyla açılış bakiyesi                                         | (332.933)                                        | (192.178)          |
| Gelir tablosunda muhasebeleştirilen                                              | (46.597)                                         | (46.210)           |
| 30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi                                           | <u>(379.530)</u>                                 | <u>(238.388)</u>   |

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2021 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 -<br>30 Haziran<br>2021 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2020 |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>           |                                |                                |
| Kar veya zarar tablosundaki vergi öncesi kar    | 14.697.187                     | 13.970.059                     |
| Gelir vergisi                                   | 25%                            | 22%                            |
| Hesaplanan vergi                                | 3.674.297                      | 3.073.413                      |
| Vergi Etkisi:                                   |                                |                                |
| - kanunen kabul edilmeyen giderler              | 8.132                          | 16.070                         |
| - gayrimenkul yatırım ortaklığı vergi istisnası | (3.288.110)                    | (3.135.693)                    |
| - vergi oranı değişim etkisi                    | (440.916)                      | -                              |
| Kar veya zarar tablosundaki vergi gideri        | <u>(46.597)</u>                | <u>(46.210)</u>                |

#### 11. PAY BAŞINA KAZANÇ

|                                                                      | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2021 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2020 |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin<br>ortalama sayısı (tam değeri) | 87.000.000                     | 87.000.000                     |
| Ana ortaklığa ait dönem net karı                                     | 14.743.784                     | 14.016.269                     |
| Pay başına kazanç (*)                                                | <u>0,17</u>                    | <u>0,16</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 HAZİRAN 2021 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

##### 30 Haziran 2021

|                                                                                                        | TL Karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) | Avro   | ABD Doları |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------|------------|
| 1. Ticari Alacak                                                                                       | -                                            | -      | -          |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | 840.927                                      | 86.097 | -          |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -                                            | -      | -          |
| 3. Diğer                                                                                               | -                                            | -      | -          |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                     | 840.927                                      | 86.097 | -          |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                    | -                                            | -      | -          |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | -                                            | -      | -          |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -                                            | -      | -          |
| 7. Diğer                                                                                               | -                                            | -      | -          |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                     | -                                            | -      | -          |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                                    | 840.927                                      | 86.097 | -          |
| 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 /<br>yükümlülük pozisyonu (19a-19b)                        | -                                            | -      | -          |
| 19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                           | -                                            | -      | -          |
| 19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                           | -                                            | -      | -          |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu                                                       | 840.927                                      | 86.097 | -          |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık /<br>yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | 840.927                                      | 86.097 | -          |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların<br>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 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)****31 Aralık 2020**

|                                                                                                        | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>Avro</b> | <b>ABD Doları</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| 1. Ticari Alacak                                                                                       | -                                                     | -           | -                 |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | 906.158                                               | 99.302      | -                 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -                                                     | -           | -                 |
| 3. Diğer                                                                                               | -                                                     | -           | -                 |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                     | 906.158                                               | 99.302      | -                 |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                    | -                                                     | -           | -                 |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | -                                                     | -           | -                 |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -                                                     | -           | -                 |
| 7. Diğer                                                                                               | -                                                     | -           | -                 |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                     | -                                                     | -           | -                 |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                                    | 906.158                                               | 99.302      | -                 |
| 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 /<br>yükümlülük pozisyonu (19a-19b)                        | -                                                     | -           | -                 |
| 19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                           | -                                                     | -           | -                 |
| 19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                           | -                                                     | -           | -                 |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu                                                       | -                                                     | -           | -                 |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık /<br>yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | 906.158                                               | 99.302      | -                 |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların<br>toplam gerçeğe uygun değeri                    | -                                                     | -           | -                 |
| 23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı                                                   | -                                                     | -           | -                 |
| 24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı                                               | -                                                     | -           | -                 |

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 30 HAZİRAN 2021 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un 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.

| <b>30 Haziran 2021</b>                                 |                                     |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Kar / Zarar                                            |                                     |
| Yabancı paranın<br>değer kazanması                     | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde |                                     |
| 1-ABD Doları net varlık / yükümlülük                   | -                                   |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)               | -                                   |
| <b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>                     | -                                   |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde       |                                     |
| 4-Avro net varlık / yükümlülük                         | (8.610)                             |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)                     | -                                   |
| <b>6-Avro net etki (4+5)</b>                           | (8.610)                             |
| <b>TOPLAM (3+6)</b>                                    | (8.610)                             |

| <b>31 Aralık 2020</b>                                  |                                     |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Kar / Zarar                                            |                                     |
| Yabancı paranın<br>değer kazanması                     | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde | -                                   |
| 1-ABD Doları net varlık / yükümlülük                   | -                                   |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)               | -                                   |
| <b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>                     | -                                   |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde       |                                     |
| 4-Avro net varlık / yükümlülük                         | (9.930)                             |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)                     | -                                   |
| <b>6-Avro net etki (4+5)</b>                           | (9.930)                             |
| <b>TOPLAM (3+6)</b>                                    | (9.930)                             |

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|                                       | 30 Haziran 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| Kasa                                  | 8.954           | 9.808          |
| Bankadaki nakit                       | 12.524.427      | 13.173.642     |
| Vadesiz mevduatlar                    | 994.427         | 1.315.642      |
| Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar | 11.530.000      | 11.858.000     |
|                                       | 12.533.381      | 13.183.450     |

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar 1 Temmuz 2021 tarihine kadar vadeli TL mevduatları içermektedir ve söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 30 Haziran 2021 itibarıyla % 6,5-%18,00 aralığındadır. (31 Aralık 2020: % 6,5-%15,00).

#### 14. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, 26 Mart 2021 tarihinde yapılan 2020 yılı olağan Genel Kurulu'nda almış olduğu karar istinaden 1 Temmuz 2021 ve 5 Temmuz 2021 tarihinde pay sahiplerine toplam 7.830.000 TL tutarında temettü ödemesi gerçekleştirmiştir.

#### 15. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Grup portföyünde yer alan Panora Alışveriş Merkezi geçici süreyle hizmete kapatılmış ve söz konusu taşınmazların hizmete kapatıldığı 15 Mart 2020 tarihinden itibaren 31 Mayıs 2020 tarihine kadar kapalı olan mağaza kiracılarından kira bedeli alınmamıştır.

Kapatılan taşınmazlar 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren faaliyete açılmıştır. Ancak değişen tüketici alışkanlıkları, şirketlerin uzaktan çalışmaya devam etmeleri, yaz döneminde düşen ziyaretçi sayıları vb. sebeplerden dolayı perakende sektöründeki toparlanmanın zaman alacağı tahmin edilmektedir. Bu nedenle bahsi geçen AVM kiracılarına güncel ziyaretçi sayısı ve iş hacmi dikkate alınarak; değişen oranlarda kira desteği sağlanmasına devam edilmesine, Panora AVM kiracısına ise asgari ciro kirası üzerinden indirim yapılmasına karar verilmiştir.

Piyasadaki genel kanaat, koronovirüs salgını ve sonrasında oluşan belirsizliklerin gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine etkisinin kısa vadede net olarak ölçülebilir olmadığı ve belirsizliklerin azalmasına bağlı olarak yıl sonunda yapılacak değerlemelerde gerçeğe uygun değerlerdeki değişimin daha net olarak görülebileceği yönündedir.

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**16. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

|   | <b>Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>                       | <b>İlgili Düzenleme</b>                    | <b>Cari Dönem<br/>(TL)</b> | <b>Geçmiş Dönem<br/>(TL)</b> |
|---|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                        | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b) | 12.533.381                 | 13.183.450                   |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a) | 913.249.872                | 912.792.000                  |
|   | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                          | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 23/(f)  | -                          | -                            |
|   | Diğer Varlıklar                                                          |                                            | 31.731.584                 | 32.353.973                   |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)                                         | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)  | 957.514.837                | 958.329.423                  |
| 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) | 22.201.248                 | 17.661.000                   |
| İ | Özkaynaklar                                                              | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31      | 925.325.953                | 932.767.169                  |
|   | Diğer Kaynaklar                                                          |                                            | 32.188.884                 | 25.562.254                   |
| D | Toplam Kaynaklar                                                         | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)  | 957.514.837                | 958.329.423                  |

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**16. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

|    | <b>Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>                                                           | <b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>          | <b>Cari Dönem<br/>(TL)</b> | <b>Geçmiş Dönem<br/>(TL)</b> |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 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)  | 12.524.427                 | 13.173.642                   |
| 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 | İşletmecisi 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**16. 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      | %95        | %95          | ≥ %51               |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)     | (A+C-A1)/D    | %1         | %1           | ≤ %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           | ≤ %20               |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                                            | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (c)     | B2/D          | %0         | %0           | ≤ %10               |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                               | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28/1 (a)    | C2/D          | %0         | %0           | ≤ %500              |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31          | (E+F+G+H+J)/İ | %2         | %2           | ≤ %10               |
| 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         | %1           | ≤ %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           | ≤ %49               |