

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara
Döneme Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar, Dipnotlar ve Sınırlı Denetim Raporu**

İÇİNDEKİLER

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

Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

Giriş

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki ara dönem konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının ("Ara dönem özet konsolide finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardına ("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 Konsolide 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.

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.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International



Emir Taşar, SMMM
Sorumlu Denetçi

18 Ağustos 2025
Ankara, Türkiye

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referan sları	Cari dönem 30 Haziran 2025	Geçmiş dönem 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		204.829.178	222.429.310
Nakit ve nakit benzerleri	13	86.872.596	107.107.325
Ticari alacaklar		78.213.711	87.937.657
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	<i>78.213.711</i>	<i>87.937.657</i>
Peşin ödenmiş giderler		20.621.124	21.909.267
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>20.621.124</i>	<i>21.909.267</i>
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	19.121.747	5.475.061
DURAN VARLIKLAR		13.675.874.942	13.676.914.169
Diğer alacaklar		307.189	358.409
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>307.189</i>	<i>358.409</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	13.654.221.740	13.654.221.740
Maddi duran varlıklar	7	2.381.726	117.139
Maddi olmayan duran varlıklar		162.915	280.580
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		<i>162.915</i>	<i>280.580</i>
Peşin ödenmiş giderler		18.801.372	21.936.301
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>18.801.372</i>	<i>21.936.301</i>
TOPLAM VARLIKLAR		13.880.704.120	13.899.343.479

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem
		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		256.454.327	186.594.711
Kısa vadeli borçlanmalar		112.957	116.849
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		112.957	116.849
Banka kredileri		112.957	116.849
Ticari borçlar		142.721.131	162.346.210
İlişkili taraflara ticari borçlar	4	489.068	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4	142.232.063	162.346.210
Diğer borçlar		58.219.590	333.408
İlişkili taraflara diğer borçlar		57.615.344	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		604.246	333.408
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.324.917	648.210
Kısa vadeli karşılıklar		1.586.392	1.079.734
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		1.586.392	1.079.734
Dönem karı vergi yükümlülüğü		29.090.759	-
Ertelenmiş gelirler	5	5.692.783	3.022.321
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	5	5.692.783	3.022.321
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		16.705.798	19.047.979
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		16.705.798	19.047.979
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.168.736.217	1.133.238.411
Ticari borçlar	4	222.000.000	259.016.126
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		222.000.000	259.016.126
Uzun vadeli karşılıklar		3.725.611	5.553.482
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		3.725.611	5.553.482
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		5.664.301	4.190.377
İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler		5.664.301	4.190.377
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		937.346.305	864.478.426
ÖZKAYNAKLAR		12.455.513.576	12.579.510.357
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		12.455.513.576	12.579.510.357
Ödenmiş sermaye	11	87.000.000	87.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		1.886.310.352	1.886.310.352
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		876.170.437	876.170.437
Geçmiş yıl karları		9.276.742.852	8.772.487.359
Net dönem karı		329.289.935	957.542.209
TOPLAM KAYNAKLAR		13.880.704.120	13.899.343.479

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş Geçmiş dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem
	Dipnot	Cari dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
	referansları				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	479.384.505	415.835.846	246.289.075	212.221.125
Satışların maliyeti (-)	9	(100.866.581)	(99.311.386)	(47.936.096)	(52.461.084)
BRÜT KAR		378.517.924	316.524.460	198.352.979	159.760.041
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(18.809.973)	(13.257.461)	(9.035.898)	(1.909.241)
Genel yönetim giderleri (-)		(6.738.142)	(5.353.613)	(3.670.542)	(2.161.842)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		40.395.920	23.316.053	26.207.022	18.609.070
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(15.524.304)	(3.551.916)	(1.764.078)	(184.688)
ESAS FAALİYET KARI		377.841.425	317.677.523	210.089.483	174.113.340
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		9.947.209	-	9.947.209	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		387.788.634	317.677.523	220.036.692	174.113.340
Finansman giderleri (-)		(1.249.463)	(5.323.983)	(258.158)	(2.418.375)
Net parasal pozisyon kazançları/kayıpları	14	49.209.753	106.596.413	35.052.582	29.578.370
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		435.748.924	418.949.953	254.831.116	201.273.335
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)		(106.458.989)	679.356	17.576.726	238.919
Dönem vergi gideri		(33.591.110)	-	(33.591.110)	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri		(72.867.879)	679.356	51.167.836	238.919
DÖNEM KARI		329.289.935	419.629.309	272.407.842	201.512.254
Dönem karının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		329.289.935	419.629.309	272.407.842	201.512.254
Pay başına kazanç	11	3,78	4,82	3,13	2,32
DÖNEM KARI		329.289.935	419.629.309	272.407.842	201.512.254
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/ (GİDERLER)		329.289.935	419.629.309	272.407.842	201.512.254
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		329.289.935	419.629.309	272.407.842	201.512.254

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam
				Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2024	87.000.000	1.886.310.352	682.789.154	5.364.306.381	4.446.611.163	12.467.017.051
Transferler	-	-	-	4.446.611.163	(4.446.611.163)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	419.629.309	419.629.309
30 Haziran 2024	87.000.000	1.886.310.352	682.789.154	9.810.917.544	419.629.309	12.886.646.360
1 Ocak 2025	87.000.000	1.886.310.352	876.170.437	8.772.487.359	957.542.209	12.579.510.357
Transferler	-	-	-	957.542.209	(957.542.209)	-
Temettü	-	-	-	(453.286.716)	-	(453.286.716)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	329.289.935	329.289.935
30 Haziran 2025	87.000.000	1.886.310.352	876.170.437	9.276.742.852	329.289.935	12.455.513.576

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmiş Geçmiş dönem
Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	381.364.740	274.948.999
Dönem karı	329.289.935	419.629.309
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>	<i>329.289.935</i>	<i>419.629.309</i>
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	86.503.460	(43.953.082)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	201.775	114.259
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	967.127	1.306.092
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>967.127</i>	<i>1.306.092</i>
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	-	1.892.024
<i>Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>4</i>	<i>1.892.024</i>
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(38.979.479)	(20.135.466)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>(38.979.479)</i>	<i>(20.135.466)</i>
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	106.458.989	(679.356)
Net parasal pozisyon (kayıpları)/ kazançları	17.855.048	(26.450.635)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(34.428.655)	(101.036.427)
Ticari alacaklardaki (azalış)/ artış ile ilgili düzeltmeler	14.039.724	24.856.013
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış</i>	<i>14.039.724</i>	<i>24.856.013</i>
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış	4.423.073	24.656.012
Ticari borçlardaki artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(56.641.204)	(141.108.899)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki azalış</i>	<i>489.068</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış</i>	<i>(57.130.272)</i>	<i>(141.108.899)</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/ (azalış)	1.676.707	(2.038.603)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	270.840	175.239
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış</i>	<i>270.840</i>	<i>175.239</i>
Ertelenmiş gelirlerdeki artış /(azalış)	2.670.462	(854.530)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış ile ilgili düzeltmeler	(868.257)	(6.721.659)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki azalış</i>	<i>(868.257)</i>	<i>(6.721.659)</i>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmiş Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		381.364.740	274.639.800
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	309.200
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(2.348.698)	(1.423.101)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.348.698)	(77.603)
<i>Maddi olan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	7	(2.348.698)	(77.603)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	-	(1.345.498)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(414.311.129)	7.458.816
Ödenen temettüler		(453.286.715)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları		(3.892)	(12.676.650)
<i>Kredi ödemelerine ilişkin nakit çıkışları</i>		(3.892)	(12.676.650)
Alınan faiz		38.979.478	20.135.466
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ/ARTIŞ		(35.295.087)	280.984.715
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	107.107.325	9.302.801
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERLERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		15.060.358	24.285.429
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	86.872.596	314.572.945

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Merkez Müteahhitlik Turizm ve Ticaret A.Ş. şirket unvanı ile 19 Nisan 2004 yılında Ankara, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Oran Mah. Kudüs Cad. No: 3/318, Oran, Çankaya, Ankara'dır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Mart 2013 tarih ve 12233903-325.01-256-2830 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticari unvanını 31 Mart 2013 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilmiştir.

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

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

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

Grup'un 30 Haziran 2025 itibarıyla çalışan personel sayısı 25'tir (31 Aralık 2024: 25).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

Ortaklık	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Geçerli Para Birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma oranı	
			30 Haziran 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara L	TL	100	100

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

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

Şirket, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile değerlendirilmelidir.

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

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008, 9 Ocak 2009 ve 7 Haziran 2016 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri doğrultusunda portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgiler de tavsiye edilen dipnot formatına uygun olarak ekli finansal tablo dipnotlarında sunulmuştur (Not 16).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 30 Haziran 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Düzeltilme katsayısı
30 Haziran 2025	3.132,17	1,0000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,1667
30 Haziran 2024	2.319,29	1,3504

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları (devamı)

Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemin sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem bireysel finansal tabloları yeniden düzenlenir. Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 30 Haziran 2025 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı altında muhasebeleştirilen 3.935.179 TL tutarını 30 Haziran 2025 sunum etkisiyle 5.314.406 TL olarak finansman giderleri hesabına yeniden sınıflandırmıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan diğer yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

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 konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

- TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

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

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler ile UFRS 18 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik
- UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler
- UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
- UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.3 Önemli Muhasebe Politikaları – TFRS 9 Finansal Araçlar

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

Sınıflandırılması ve Ölçme- Finansal Varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğü- Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

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

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

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak- 31 Aralık 2024 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 2024 hesap dönemine ait yıllık konsolide finansal tablolar ile okunmalıdır.

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 4.126.550 TL'dir (30 Haziran 2024 6.202.723 TL).

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar (*)	95.717.986	115.191.949
Alacak senetleri	7.542.342	1.983.457
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(25.576.197)	(29.840.755)
Diğer	529.580	603.006
	78.213.711	87.937.657

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 98.968.369 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2024: 67.436.926 TL). Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 17.915.885 TL (31 Aralık 2024: 17.946.332 TL) tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır.

(**) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 25.576.197 TL (31 Aralık 2024: 29.840.755 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir.

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14-30, alacak senetlerinin ortalama vade süresi 90-120 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş kira bedellerine ilişkin ticari alacaklara gecikme faizi işletilmektedir.

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	29.840.755	16.458.491
Dönem içi karşılıklar	-	1.892.024
Net parasal pozisyon kayıpları/ (kazançları)	(4.264.558)	(3.797.585)
Kapanış bakiyesi	25.576.197	14.552.930

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	142.232.063	162.346.210
Gider tahakkukları	489.068	-
	142.721.131	162.346.210
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	222.000.000	259.016.126
	222.000.000	259.016.126

(*) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar içinde 2023 yılı hesap döneminde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan arsaların 2025, 2026 ve 2027 yıllarında toplamda 333.000.000 TL tutarında yapılacak taksit ödemeleri için yıllık %24 faiz ödenecektir. Arsa alımına ilişkin ödenecek borç dışındaki ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-30 gün aralığındadır (31 Aralık 2024: 15-30 gün aralığında). Arsa borcu hariç ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler (*)	19.917.208	21.563.193
Verilen avanslar	703.916	346.074
	20.621.124	21.909.267
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	18.801.372	21.936.301
	18.801.372	21.936.301

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Gelecek aylara ait gelirler (*)	3.115.237	996.094
Alınan diğer avanslar	2.577.546	2.026.227
	5.692.783	3.022.321

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>		
Açılış bakiyesi	13.654.221.740	13.106.875.973
İlaveler	-	1.345.498
Kapanış bakiyesi	13.654.221.740	13.108.221.471

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Değerleme Şirketi") tarafından 6 Kasım 2024 ile 31 Aralık 2024 tarihleri arasında gerçekleştirilen değerleme çalışmalarıyla elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlemede, Panora AVM için gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği net nakit akışlarının bugünkü değerlerine indirgenmesidir. Gelecekteki net nakit akışları, mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmaktadır. Net nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Şirket uhdesinde bulunan arsaya ilişkin değerlemede ise pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2025	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	11.760.732.190	-	-	11.760.732.190
Arsa	1.893.489.550	-	1.893.489.550	-
Toplam	13.654.221.740	-	1.893.489.550	11.760.732.190

	30 Haziran 2024	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	11.031.607.823	-	-	11.031.607.823
Arsa	2.076.613.648	-	2.076.613.648	-
Toplam	13.108.221.471	-	2.076.613.648	11.031.607.823

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

	Değerleme Tekniği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Duyarlılık
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Gelir İndirgeme Yöntemi	Net nakit akışları TL (2023: TL) üzerinden hesaplanmış olup, %26 (2023: %23,5) oranında iskonto oranı, %95-%96 aralığında (2023: %97-%98) doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %7 (2023: %8) olarak kabul edilmiştir. Kiralara uygulanacak artış tutarları yıllar bazında değişken artış oranları kullanılarak hesaplanmıştır.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının %0,5 artması/azalması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 2.334.900 TL tutarında azalış/ 2.334.900 TL tutarında artış olacaktır.

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan 27 Kasım 2023 tarihinde 740.000.000 TL bedelle %40'ı peşin kalan kısmı ise 48 ay boyunca, yılda bir taksit ödenmesi şeklinde satın alınan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 16128 ada ve 22 parsel numaralı 24.171,80 m2 arsanın 333.000.000 TL tutarlı taksit ödemeleri ve faiz tutarı karşılığında Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na verilen teminat mektupları nedeniyle, Halk Bankası arsa üzerinde 1.500.000.000 TL tutarında ipotek tesis ettirmiştir. 21 Mayıs 2025 tarihi itibarıyla Halk Bankası nezdinde alınan teminat mektupları Vakıf Katılım Bankası'ndan alınan yeni teminat mektupları ile değiştirilmiş bahse konu ipotek tutarı ise Halk Bankası'ndan alınarak Vakıf Katılım Bankası üzerine tesis ettirilmiştir.

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi için yapı kayıt belgesi alınmış olup, 2017 tarihli projesi ile uyumlu olan yapı kayıt belgesinin 2. Aşamasının sürecin halen devam etmesi nedeniyle tamamlanmaması ve söz konusu değişikliklerin ilgili tapu müdürlüğü tarafından onaylanmaması nedeniyle değerlendirilmesinde 2007 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmıştır.

Grup'un değerlendirme yaptırdığı Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin 242 adet bağımsız bölümü üzerinde 1 TL karşılığında TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmakta olup bu şerhin kısıtlayıcı herhangi bir durum yaratmayacağı sadece Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin ("TEDAŞ") kamusal amaçlı elektrik dağıtımı için taşınmazlar üzerine koyduğu bir şerh olduğu ve bu şerhin birçok mülke konulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu şerh gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkilememektedir.

Grup, 421.217.236 TL tutarındaki (30 Haziran 2024: 371.742.110 TL) kira gelirini (Not 9) faaliyet kiralaması altında kiralaan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 12.497.620 TL'dir (30 Haziran 2024: 16.508.253 TL) (Not 9).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	5.588.220	29.739.690	1.174.053	36.501.963
Dönem içi alışlar	-	2.348.698	-	2.348.698
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	5.588.220	32.088.388	1.174.053	38.850.661
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	5.588.220	29.622.551	1.174.053	36.384.824
Dönem gideri	-	84.111	-	84.111
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	5.588.220	29.706.662	1.174.053	36.468.935
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	2.381.726	-	2.381.726
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	5.588.220	19.918.518	1.174.054	26.680.792
Dönem içi alışlar	-	77.603	-	77.603
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	5.588.220	19.996.121	1.174.054	26.758.395
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	5.588.220	19.909.508	1.083.027	26.580.754
Dönem gideri	-	30.583	-	30.583
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	5.588.220	19.940.091	1.083.027	26.611.338
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	56.030	91.027	147.057

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.995.657.747	1.995.657.747	
-Teminat (*)	495.657.747	495.657.747	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	1.500.000.000	1.500.000.000	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
-Teminat	-	-	-
-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	-	-	-
	1.995.657.747	1.995.657.747	-

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

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2025 itibarıyla %0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. TAAHHÜTLER (devamı)

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.325.620.089	2.325.620.089	-
-Teminat	575.511.132	575.511.132	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	1.750.108.957	1.750.108.957	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
-Teminat	-	-	-
-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	-	-	-
	2.325.620.089	2.325.620.089	-

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2024 itibarıyla %0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
a) Satışlar				
Kira gelirleri	421.217.236	371.742.110	219.474.225	191.363.201
Ortak alan katılım payı gelirleri	60.180.808	52.290.086	26.910.362	22.387.584
Diğer iskonto ve indirimler	(2.013.539)	(8.196.350)	(95.512)	(1.529.660)
	479.384.505	415.835.846	246.289.075	212.221.125
b) Satılan hizmet maliyeti (-)				
Ortak alan kullanım giderleri	(62.076.979)	(63.821.543)	(29.706.671)	(36.968.071)
Personel giderleri	(19.985.239)	(12.045.533)	(8.084.942)	(1.432.351)
Bakım onarım giderleri	(4.590.405)	(8.105.818)	(1.952.200)	(6.995.279)
Emlak vergisi giderleri	(4.346.242)	(4.658.397)	(4.346.242)	(4.658.397)
Bina sigorta giderleri	(3.560.973)	(3.744.038)	(1.760.522)	(1.716.116)
Amortisman giderleri	(201.775)	(114.259)	(140.907)	(32.460)
Diğer giderler	(6.104.968)	(6.821.798)	(1.944.612)	(658.410)
	(100.866.581)	(99.311.386)	(47.936.096)	(52.461.084)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	19.121.747	5.475.061
	19.121.747	5.475.061

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Kurumlar Vergisi

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, muhasebe politikaları çerçevesinde TMS 12 Gelir Vergileri Standardı'na uygun olarak ertelenmiş vergi varlıklarını ve yükümlülüklerini hesaplamaktadır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda taşınan değerleri ile vergi mevzuatı açısından değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.

Panora GYO A.Ş. önceki dönemlerde Kurumlar Vergi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisi kapsamında istisna olduğu için ertelenen vergi hesaplaması yapmamıştır. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli 7524 sayılı Kanun ile GYO ve GYF'lerin kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasında değişiklik yapılarak, 1 Ocak 2025'ten itibaren taşınmazlardan elde edilen kazançların %50'si kâr payı olarak dağıtılırsa taşınmaz kazançları üzerinden %10, dağıtılmazsa %30 oranında kurumlar vergisine tabi olacağı düzenlenmiştir. Yönetim Panora GYO A.Ş. esas sözleşmesinde yer alan kar dağıtım zorunluluğu ile geçmiş yıllar kar dağıtım politikalarını da göz önünde bulundurmuş ve esas sözleşmesinde yer alan kar dağıtım zorunluluğu ile kar dağıtım politikaları çerçevesinde gelecekte %10 üzerinden vergi oranında vergilendirileceği öngörüsüyle Panora GYO A.Ş. finansal tablolarında %10 üzerinden ertelenen vergi hesaplaması gerçekleştirmiştir.

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2025 yılı için %25'tir.(2024: %25)

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Net dönem karı	329.289.935	419.629.309
Pay başına kazanç (*)	3,78	4,82

(*) Net dönem karının içerisinde dağıtımına 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 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. YABANCI PARA POZİSYONU

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	5.314.839	114.168	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	5.314.839	114.168	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	5.314.839	114.168	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	-	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	6.594.538	141.658	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.594.538	141.658	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	6.594.538	141.658	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.594.538	141.658	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6.594.538	141.658	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
	(1.364.459)	(27.489)	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	-	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.364.459)	(27.489)	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)**31 Aralık 2024**

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	5.199.143	141.501	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar			
3. Diğer	5.199.143	141.501	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	5.199.143	141.501	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	-	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	4.419.195	120.273	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	4.419.195	120.273	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.419.195	120.273	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	4.419.195	120.273	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.419.195	120.273	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
	779.948	21.227	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	-	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	779.948	21.227	-
	-	-	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Grup başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu ABD Doları ve Avro cinsinden döviz pozisyonunun TL'nin yabancı paralar karşısında %20 değer kazanması ve kaybetmesi ve diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu varsayımı altında vergi öncesi dönem kar/zararı üzerindeki etkisi sonraki sayfada belirtilmiştir.

	30 Haziran 2025	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	-	-
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4-Avro net varlık / yükümlülük	(272.892)	272.892
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	(272.892)	272.892
TOPLAM (3+6)	(272.892)	272.892
	31 Aralık 2024	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	-	-
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4-Avro net varlık / yükümlülük	155.990	(155.990)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	155.990	(155.990)
TOPLAM (3+6)	155.990	(155.990)

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	18.615	20.951
Bankadaki nakit	10.256.755	107.086.374
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>5.504.736</i>	<i>7.320.560</i>
<i>Vadeli mevduatlar</i>	<i>4.752.019</i>	<i>99.765.814</i>
Diğer menkul kıymetler (*)	76.597.226	-
	<u>86.872.596</u>	<u>107.107.325</u>

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 108.627 Avro (5.056.890 TL karşılığı) ve 447.846 TL tutarındaki mevduatları içermektedir (31 Aralık 2024: 121.301 Avro (5.196.455 TL karşılığı) ve 2.124.105 TL).

(*) 3 aydan kısa vadeli kira sertifikasından oluşmaktadır.

14. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI

<u>Parasal olmayan kalemler</u>	30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.951.331.739
Bağlı ortaklık	296.727
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(391.629)
Kardan kısıtlanmış yedekler	(125.897.745)
Ödenmiş sermaye	(282.329.578)
Geçmiş yıllar zararları	(1.354.933.101)
Kâr zarar tablosu kalemleri	(138.866.660)
	<u>49.209.753</u>

15. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama dönemi sonrasında finansal tabloları etkileyecek herhangi bir işlem yapılmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Geçmiş Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	5.143.359	104.722.369
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a)	13.654.221.740	13.654.221.740
C	İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	2.076.312	2.076.312
C	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/(f)	-	-
C	Diğer Varlıklar		193.309.405	119.348.921
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	13.854.750.816	13.880.369.342
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)	57.615.344	-
İ	Özkaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	12.460.824.320	12.587.637.861
İ	Diğer Kaynaklar		1.336.311.152	1.292.731.481
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	13.854.750.816	13.880.369.342

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Geçmiş Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	84.483.468	105.734.492
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,		-	-
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (d)	-	-
B2	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/ 1(a)	2.076.312	2.076.312
J	Gayrinakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	1.992.840.000	2.325.124.756
	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait		-	-
K	Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	-	-
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları		76.597.225	94.340.476
L	Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22(I)		

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Oran	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	K/D	0%	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a). (b)	(B+A1) /D	%99	%98	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	(A+C-A1) /D	%0	%1	≤ %49
4	İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	(A3+B1+C1) /D	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	B2/D	%0	%0	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/1 (a)	C2/D	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	(E+F+G+H+J) /İ	%19	%16	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/(b)	(A2-A1) /D	%1	%1	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md.22/ (I)	L/D	%1	%1	≤ %10