

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

**30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren  
Altı Aylık Ara Döneme Ait  
Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu**

## İÇİNDEKİLER

	SAYFA
<b>ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU.....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5-6</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>7-34</b>
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	7
NOT 2 ÖZET 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 TAAHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR .....	18-19
NOT 9 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	20
NOT 10 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	20-23
NOT 11 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	23
NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU .....	24-26
NOT 13 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	27
NOT 14 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	27
NOT 15 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	28-30

## 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 2022 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.

#### **Diğer Husus**

Grup'un 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların denetimi ile 1 Ocak 2021 - 30 Haziran 2021 ara hesap dönemine ait ara dönem özet konsolide finansal tablolarının sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış ve söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 2 Mart 2022 tarihli tam kapsamlı denetim ile 11 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporlarında sırasıyla olumlu görüş ve sonuç verilmiştir.

## **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



18 Ağustos 2022  
Ankara, Türkiye

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

## 30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot referansları	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	13	59.961.403	43.034.205
Ticari alacaklar	4	31.048.964	21.847.505
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	25.949.083	16.787.359
Diğer alacaklar		25.949.083	16.787.359
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		-	12.450
Peşin ödenmiş giderler	5	-	12.450
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	2.868.112	4.318.287
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	2.868.112	4.318.287
		95.244	68.604
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	1.128.481.073	1.128.708.016
Maddi duran varlıklar	7	1.114.440.000	1.114.440.000
Maddi olmayan duran varlıklar		298.358	316.044
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		47.126	46.533
Peşin ödenmiş giderler	5	47.126	46.533
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	13.228.367	13.890.643
Ertelenmiş vergi varlığı	10	13.228.367	13.890.643
Diğer duran varlıklar		452.426	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>		14.796	14.796
		14.796	14.796
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.188.442.476</b>	<b>1.171.742.221</b>

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

## 30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari Dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş Dönem
	Dipnot referansları	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>13.692.870</b>	<b>8.481.490</b>
Kısa vadeli borçlanmalar		1.150.000	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>		1.150.000	-
-Banka kredileri		1.150.000	-
Ticari borçlar	4	8.020.381	5.517.889
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	4	8.020.381	5.517.889
Diğer borçlar		370.000	370.000
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		370.000	370.000
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		474.653	105.360
Kısa vadeli karşılıklar		469.048	154.732
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		469.048	154.732
Ertelenmiş gelirler		906.577	574.165
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	5	906.577	574.165
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		2.302.211	1.759.344
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>		2.302.211	1.759.344
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>3.693.933</b>	<b>2.989.202</b>
Uzun vadeli karşılıklar		1.825.697	1.457.728
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		1.825.697	1.457.728
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		1.868.236	1.484.342
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler</i>		1.868.236	1.484.342
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		-	47.132
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.171.055.673</b>	<b>1.160.271.529</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>1.171.055.673</b>	<b>1.160.271.529</b>
Ödenmiş sermaye	11	87.000.000	87.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		3.031	3.031
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/ (giderler)			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		(127.760)	(127.760)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		68.518.240	56.913.521
Geçmiş yıl karları		969.208.019	766.793.377
Net dönem karı		46.454.143	249.689.360
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.188.442.476</b>	<b>1.171.742.221</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 denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		Cari Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2022	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2021	Cari Dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2022	Geçmiş Dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2021
Dipnot					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	9	71.244.629	26.389.498	41.018.705	13.595.297
Satışların maliyeti (-)	9	(24.280.047)	(9.818.058)	(15.214.888)	(5.466.799)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>46.964.582</b>	<b>16.571.440</b>	<b>25.803.817</b>	<b>8.128.498</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(2.222.583)	(1.849.787)	(894.395)	(886.789)
Genel yönetim giderleri (-)		(827.017)	(597.220)	(426.147)	(259.897)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		2.407.487	757.970	948.241	428.043
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(21.286)	(31.887)	(147)	(235)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>46.301.183</b>	<b>14.850.516</b>	<b>25.431.369</b>	<b>7.409.620</b>
Finansman giderleri (-)		(346.598)	(153.329)	(168.200)	(63.153)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>45.954.585</b>	<b>14.697.187</b>	<b>25.263.169</b>	<b>7.346.467</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/ (gideri)</b>		<b>499.558</b>	<b>46.597</b>	<b>17.244</b>	<b>16.762</b>
Dönem vergi gideri		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri		499.558	46.597	17.244	16.762
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>46.454.143</b>	<b>14.743.784</b>	<b>25.280.413</b>	<b>7.363.229</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>					
Ana ortaklık payları		46.454.143	14.743.784	25.280.413	7.363.229
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
<b>Pay başına kazanç</b>	11	0,53	0,17	0,29	0,08
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>46.454.143</b>	<b>14.743.784</b>	<b>25.280.413</b>	<b>7.363.229</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/(GİDERLER)</b>		-	-	-	-
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		-	-	-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		-	-	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>46.454.143</b>	<b>14.743.784</b>	<b>25.280.413</b>	<b>7.363.229</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		
					Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
<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>
<b>1 Ocak 2022 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>249.689.361</b>	<b>1.160.271.530</b>
Transferler	-	-	11.604.719	-	238.084.642	(249.689.361)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	46.454.143	46.454.143
Dağıtılan temettü (*)	-	-	-	-	(35.670.000)	-	(35.670.000)
<b>30 Haziran 2022 itibarıyla bakiye</b>	<b>87.000.000</b>	<b>3.031</b>	<b>68.518.240</b>	<b>(127.760)</b>	<b>969.208.019</b>	<b>46.454.143</b>	<b>1.171.055.673</b>

(\*) 26 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında geçmiş yıl karlarından 35.670.000 TL nakit olarak dağıtılmasına ilişkin karar alınmış olup, 8 Nisan 2022 tarihinde ödenmiştir.

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



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

## 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Ocak-30 Haziran 2021
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>41.856.927</b>	<b>16.929.556</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>46.454.143</b>	<b>14.743.784</b>
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>		<i>46.454.143</i>	<i>14.743.784</i>
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(1.664.711)</b>	<b>(224.515)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	7	57.439	85.808
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		682.285	286.133
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>682.285</i>	<i>286.133</i>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler:		(1.904.877)	(549.859)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>(1.904.877)</i>	<i>(549.859)</i>
Vergi (geliri)/ gideri ile ilgili düzeltmeler	10	(499.558)	(46.597)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(2.905.865)</b>	<b>2.416.008</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili değişimler:		(9.161.724)	(686.252)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)</i>		<i>(9.161.724)</i>	<i>(686.252)</i>
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili değişimler:		12.450	(4.012)
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)</i>		<i>12.450</i>	<i>(4.012)</i>
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		2.112.451	1.289.775
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili değişimler:		2.502.492	346.729
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		<i>2.502.492</i>	<i>346.729</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)		369.293	231.083
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		332.412	1.231.008
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili değişimler:		383.895	18.935
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış)</i>		<i>383.895</i>	<i>18.935</i>
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer (azalış)/artış ile ilgili değişimler:		542.866	(11.258)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)</i>		<i>542.866</i>	<i>(11.258)</i>
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>41.883.567</b>	<b>16.935.277</b>
Vergi iadeleri/ (ödemeleri)		(26.640)	(5.721)

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

## 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	<u>Dipnot referansları</u>	<u>Sınırlı denetimden geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-30 Haziran 2022</u>	<u>Sınırlı denetimden geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak-30 Haziran 2021</u>
<b>Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(40.344)</b>	<b>(468.484)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(40.344)	(10.612)
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	7	(39.751)	(3.393)
<i>Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		(593)	(7.219)
Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	6	-	(457.872)
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(32.615.124)</b>	<b>(17.111.141)</b>
Ödenen temettüleri		(35.670.000)	(17.661.000)
Alınan faiz		1.904.876	549.859
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.150.000	-
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ (AZALIŞ)</b>		<b>9.201.459</b>	<b>(650.069)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>13</b>	<b>21.847.505</b>	<b>13.183.450</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>13</b>	<b>31.048.964</b>	<b>12.533.381</b>

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

## 30 HAZİRAN 2022 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 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 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 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 39'dur (31 Aralık 2021: 41).

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

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli Para Birimi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			30 Haziran 2022 %	31 Aralık 2021 %
Bağlı Ortaklık	Ankara, Alışveriş merkezi			
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	işletmeciliği	TL	100	100

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

## 30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 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 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, 14.1 No'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 2021 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 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ve 30 Haziran 2021 karşılaştırmaları 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 15).

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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

### Kullanılan para birimi

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

### Uygulanan finansal raporlama standartları

#### 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 Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

### Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirketin bağlı ortaklığının 30 Haziran 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

<u>Bağlı Ortaklık</u>	<u>Kuruluş ve faaliyet yeri</u>	<u>Geçerli para birimi</u>	<u>Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı</u>		<u>Ana faaliyeti</u>
			<u>2022</u>	<u>2021</u>	
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.

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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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.

##### **Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

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

##### **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. Şirket'in 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. Şirket'in cari yıl içerisinde tespit edilen önemli bir muhasebe hatası bulunmamaktadır.

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

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

##### **1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan atıflara ilişkin değişiklik  
TMS 16 Değişiklikleri – Kullanım amacına uygun hale getirme  
TMS 37 Değişiklikleri – Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler  
Yıllık iyileştirmeler – 2018 – 2020 Dönemi

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

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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

### Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe tahminlerinin tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe politikalarının açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

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

### Önemli Muhasebe Politikaları – TFRS 9 Finansal Araçlar

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar 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 muhasebeleştirilmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

*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.

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

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Değişikliklere konu muhasebe politikaları ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait yıllık konsolide finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

#### **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 15).

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 2022 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 2022 tarihinde sona eren döneme ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 564.375 TL'dir (30 Haziran 2021: 325.428 TL).

#### 4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar (*)	21.962.051	14.315.881
Alacak senetleri	7.257.226	5.741.672
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(3.270.194)	(3.270.194)
	<u>25.949.083</u>	<u>16.787.359</u>

(\*) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Grup, kiracılarından 15.806.266 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2021: 14.649.413 TL). Grup'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 2.581.351 TL tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır (31 Aralık 2021: 1.870.358 TL).

(\*\*) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 3.270.194 TL (31 Aralık 2021: 3.270.194 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, alacak senetlerinin ortalama vade süresi 2-3 ay aralığındadır. Vadesi geçmiş kira bedellerine ilişkin ticari alacaklara gecikme faizi işletilmektedir.

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
Açılış bakiyesi	3.270.194	3.133.278
Karşılıklar/ (tahsilatlar)	-	-
Dönem sonu itibarıyla karşılık	<u>3.270.194</u>	<u>3.133.278</u>

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

### 30 HAZİRAN 2022 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 2022	31 Aralık 2021
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	8.020.381	5.517.889
	<u>8.020.381</u>	<u>5.517.889</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 2021: 15-30 gün aralığında). Vadesi geçmiş ticari borçlar için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek aylara ait giderler (*)	2.500.132	4.186.785
Verilen avanslar	367.980	131.502
	<u>2.868.112</u>	<u>4.318.287</u>
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	13.228.367	13.870.643
Verilen avanslar	-	20.000
	<u>13.228.367</u>	<u>13.890.643</u>

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Gelecek aylara ait gelirler (*)	333.104	338.728
Alınan diğer avanslar	573.473	235.437
	<u>906.577</u>	<u>574.165</u>

(\*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır

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

### 30 HAZİRAN 2022 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- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
Açılış bakiyesi	1.114.440.000	912.792.000
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	-	457.872
Kapanış bakiyesi	1.114.440.000	913.249.872

(\*) 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 2022 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Değerleme Şirketi") tarafından 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla gerçekleştirilen değerlendirme çalışmasıyla elde edilmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, 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 birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır.

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2022	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	1.114.440.000	-	-	1.114.440.000

	31 Aralık 2021	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	1.114.440.000	-	-	1.114.440.000

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 2022 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 Tekniği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Duyarlılık
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Gelir İndirgeme Yöntemi	Net nakit akışları TL üzerinden hesaplanmış olup, %19 (2020: %18) oranında iskonto oranı, %96-%98 aralığında (2020: %95-%98) doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %8 (2020: %10) olarak kabul edilmiştir. Kiralara uygulanacak artış tutarları yıllar bazında değişken artış oranları kullanılarak hesaplanmıştır.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının %0,5 artması/azalması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 33.570.000 TL tutarında azalış/34.970.000 TL tutarında artış olacaktır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan doluluk oranının %1 artması/azalması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 12.279.020 TL tutarında artış/12.943.181 TL tutarında azalış olacaktır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan kapitalizasyon oranının %0,5 artması/azalması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 30.905.650 TL tutarında azalış/34.317.965 TL tutarında artış olacaktır.

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi için yapı kayıt belgesi alınmasına rağmen, 2017 tarihli projesi ile uyumlu olan yapı kayıt belgesinin 2. aşamasının henüz yapılmaması ve sürecin devam etmesi, söz konusu değişikliklerin ilgili tapu müdürlüğü tarafından henüz onaylanmaması sebebiyle değerlendirilmesinde 2007 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmış olup yapı kayıt belgesi dikkate alınmamıştır.

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

Grup, 56.650.961 TL tutarındaki (30 Haziran 2021: 21.041.863 TL) kira gelirini (Not: 9) faaliyet kiralaması altında kiralandan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 2.528.351 TL'dir (30 Haziran 2021: 1.728.227 TL) (Not: 9).

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Grup'un Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taahhütler	Demirbaşlar	Diğer duran varlıklar	Toplam
<b><u>Maliyet değeri</u></b>				
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	677.627	1.546.299	68.810	2.292.736
Dönem içi alışlar	-	39.751	-	39.751
30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	677.627	1.586.050	68.810	2.332.487
<b><u>Birikmiş amortismanlar (-)</u></b>				
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	391.135	1.518.144	67.411	1.976.690
Dönem gideri	53.776	3.663	-	57.439
30 Haziran tarihi 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	444.911	1.521.807	67.411	2.034.129
30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla net defter değeri	232.716	64.243	1.399	298.358
	Taahhütler	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 2021 tarihi 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

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

### 30 HAZİRAN 2022 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 2022 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2022	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 (*)	-	-	-
-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	-	-	-
	-	-	-

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2022 itibarıyla %0’dır.

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

## 30 HAZİRAN 2022 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 2021 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	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>	-

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2021 itibarıyla %0’dır.

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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2021
a) Satışlar				
Kira gelirleri	56.650.961	21.205.764	31.270.405	11.022.449
Ortak alan katılım payı gelirleri	14.995.348	5.384.414	10.149.980	2.634.978
Diğer iskonto ve indirimler	(401.680)	(200.680)	(57.025)	(62.130)
	<u>71.244.629</u>	<u>26.389.498</u>	<u>41.018.705</u>	<u>13.595.297</u>
b) Satılan hizmet maliyeti (-)				
Ortak alan kullanım giderleri	(11.436.820)	(4.852.426)	(6.020.866)	(2.490.626)
Personel giderleri	(9.114.305)	(2.456.255)	(6.245.737)	(1.155.106)
Emlak vergisi giderleri	(1.626.275)	(1.203.261)	(1.626.275)	(1.179.850)
Bakım onarım giderleri	(829.338)	(661.739)	(487.843)	(316.395)
Bina sigorta giderleri	(322.128)	(179.758)	(161.064)	(90.059)
Amortisman giderleri	(57.437)	(25.362)	(26.247)	(10.525)
Diğer	(893.744)	(439.257)	(646.856)	(224.238)
	<u>(24.280.047)</u>	<u>(9.818.058)</u>	<u>(15.214.888)</u>	<u>(5.466.799)</u>

#### 10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	95.244	68.604
	<u>95.244</u>	<u>68.604</u>



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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021
Ertelenmiş vergi geliri	499.558	46.597
	<u>499.558</u>	<u>46.597</u>

#### Kurumlar vergisi

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu 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 Şirket'in 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 sifra 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, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanana kadarki dönemde ve Şirket'in 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.

2022 yılında Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. için geçerli vergi oranı %23'dür (2021: %25).

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

## 30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

#### Ertelenmiş vergi

Şirket'in bağlı ortaklığı 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 TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar takip eden sayfada belirtilmektedir.

Şirket, 30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2021 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmış olduğu için, Şirket'in yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

15 Nisan 2021 tarihli ve 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nda bazı değişiklikler yapılmıştır. Buna göre Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde uyarınca %20 olan kurumlar vergisi oranı; Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 2021 yılı kurum kazançları için %25, 2022 yılı kurum kazançları için ise %23 oranında uygulanacaktır.

Grup'un ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri):	
	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Maddi duran varlıkların amortismanı / Maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(2.068)	1.223
Kıdem tazminatı karşılıkları	357.399	(33.136)
Kullanılmamış izin karşılıkları	97.095	(15.219)
	<u>452.426</u>	<u>(47.132)</u>
	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021
<u>Ertelenmiş vergi varlığı hareketleri:</u>		
1 Ocak tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	(47.132)	332.933
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	499.558	46.597
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>452.426</u>	<u>379.530</u>

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

### 30 HAZİRAN 2022 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 - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Kar veya zarar tablosundaki vergi öncesi kar	45.954.585	14.697.187
Gelir vergisi	23%	25%
Hesaplanan vergi	(10.569.554)	(3.674.297)
Vergi etkisi:		
- kanunen kabul edilmeyen giderler	(21.619)	(8.132)
- gayrimenkul yatırım ortaklığı vergi istisnası	10.171.640	3.288.110
- vergi oranı değişim etkisi	919.092	440.916
Kar veya zarar tablosundaki vergi geliri/(gideri)	<u>499.558</u>	<u>46.597</u>

#### 11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Ana ortaklığa ait dönem net karı	46.454.143	14.743.784
Pay başına kazanç (*)	<u>0,53</u>	<u>0,17</u>

(\*) Net dönem karının içerisinde dağıtım tabii 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 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

#### 30 Haziran 2022

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.702.637	97.239	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.702.637	97.239	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.702.637	97.239	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(1.695.772)	(96.847)	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(1.695.772)	(96.847)	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(1.695.772)	(96.847)	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	-	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	6.865	392	-
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 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

31 Aralık 2021

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.126.916	110.143	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.126.916	110.143	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.126.916	110.143	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	-	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.126.916	110.143	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

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

### 30 HAZİRAN 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 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 ile özkaynaklar üzerindeki etkisi aşağıda belirtilmiştir.

	30 Haziran 2022	
	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 (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
4-Avro net varlık / yükümlülük	1.373	(1.373)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro net etki (4+5)</b>	<b>1.373</b>	<b>(1.373)</b>
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>1.373</b>	<b>(1.373)</b>
	31 Aralık 2021	
	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 (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde		
4-Avro net varlık / yükümlülük	225.383	(225.383)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro net etki (4+5)</b>	<b>225.383</b>	<b>(225.383)</b>
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>225.383</b>	<b>(225.383)</b>

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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>30 Haziran 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Kasa	13.840	6.025
Bankadaki nakit:	31.035.124	21.841.480
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	3.183.965	1.747.356
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	27.851.159	20.094.124
	<u>31.048.964</u>	<u>21.847.505</u>

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar, 1 Temmuz 2022 tarihine kadar vadeli TL mevduatları içermektedir ve söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 30 Haziran 2022 itibarıyla % 6,5-%15,00 aralığındadır (31 Aralık 2021: % 6,5-%17,50).

#### 14. 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 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 15. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	<b>Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Geçmiş Dönem (TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	30.267.125	21.365.451
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a)	1.114.440.000	1.114.440.000
C	İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	100.000	100.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		35.155.478	31.432.319
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	1.179.962.603	1.167.337.770
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)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	1.174.448.234	1.161.253.026
	Diğer Kaynaklar		5.514.369	6.084.744
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	1.179.962.603	1.167.337.770



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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	<b>Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Geçmiş Dönem (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)	30.256.844	21.363.438
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/ (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28/ 1(a)	100.000	100.000
J	Gayrinakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	-	370.000
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 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Oran</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
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	%94	%96	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	%3	%2	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (d)	(A3+B1+C1)/D	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (c)	B2/D	%0	%0	≤ %20
6	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	%0	%0	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ ,Md. 24/(b)	(A2-A1)/D	%3	%2	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ ,Md.22/ (I)	L/D	%0	%0	≤ %10