

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara
Döneme Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar**

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 ..	8-11
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	12
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 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	25
NOT 16 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	26-28

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş geçmiş dönem
	Dipnot referansları	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		343.986.349	209.825.665
Nakit ve nakit benzerleri	13	276.252.688	101.038.239
Ticari alacaklar		53.390.306	82.954.793
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	53.390.306	82.954.793
Peşin ödenmiş giderler		8.419.517	20.734.067
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	8.419.517	20.734.067
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	5.923.838	5.098.566
DURAN VARLIKLAR		12.900.088.636	12.901.931.099
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		307.189	338.101
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	12.880.524.503	12.880.524.503
Maddi duran varlıklar	7	238.144	110.502
Maddi olmayan duran varlıklar		217.428	264.681
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		217.428	264.681
Peşin ödenmiş giderler		18.801.372	20.693.312
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	18.801.372	20.693.312
TOPLAM VARLIKLAR		13.244.074.985	13.111.756.764

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş geçmiş dönem
	Dipnot referansları	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		158.246.074	176.021.583
Kısa vadeli borçlanmalar		134.108	110.228
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar		134.108	110.228
Banka kredileri		134.108	110.228
Ticari borçlar	4	135.124.830	153.147.090
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		135.124.830	153.147.090
Diğer borçlar	3	285.759	314.514
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		285.759	314.514
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		946.328	611.480
Kısa vadeli karşılıklar		1.586.392	1.018.553
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		1.586.392	1.018.553
Ertelenmiş gelirler		5.483.095	2.851.066
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	5.483.095	2.851.066
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		14.685.562	17.968.652
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		14.685.562	17.968.652
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.165.459.834	1.069.025.053
Ticari borçlar	4	222.000.000	244.339.342
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		222.000.000	244.339.342
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		932.814.725	815.493.974
Uzun vadeli karşılıklar		6.104.105	5.238.802
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		6.104.105	5.238.802
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		4.541.004	3.952.935
İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler		4.541.004	3.952.935
ÖZKAYNAKLAR		11.920.369.077	11.866.710.128
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		11.920.369.077	11.866.710.128
Ödenmiş sermaye	11	87.000.000	87.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		1.774.495.500	1.774.495.500
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		826.523.476	826.523.476
Geçmiş yıl karları		9.178.691.152	8.275.406.723
Net dönem karı		53.658.949	903.284.429
TOPLAM KAYNAKLAR		13.244.074.985	13.111.756.764

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş geçmiş dönem
	Dipnot referansları	31 Mart 2025	31 Mart 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	9	219.887.406	192.077.179
Satışların maliyeti (-)	9	(49.931.254)	(44.195.596)
BRÜT KAR		169.956.152	147.881.583
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(9.220.241)	(10.705.188)
Genel yönetim giderleri (-)		(2.893.779)	(3.010.914)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		13.384.906	4.440.269
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(12.980.522)	(3.176.429)
ESAS FAALİYET KARI		158.246.516	135.429.321
Finansman giderleri(-)		(935.135)	(2.740.965)
Net parasal pozisyon kazançları	14	13.354.974	72.653.924
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		170.666.355	205.342.280
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)			
Dönem vergi geliri		-	-
Ertelenmiş vergi gideri/ (geliri)	10	(117.007.406)	415.480
DÖNEM KARI		53.658.949	205.757.760
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık payları		53.658.949	205.757.760
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Pay başına kazanç	11	0,62	2,37
DÖNEM KARI		53.658.949	205.757.760
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/ (GİDERLER)		-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		53.658.949	205.757.760

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının (“TL”), 31 Mart 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	1.774.495.500	644.099.868	5.060.345.518	4.194.650.205	11.760.591.094
Transferler	-	-	-	4.194.650.205	(4.194.650.205)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	205.757.760	205.757.760
31 Mart 2024	87.000.000	1.774.495.500	644.099.868	9.254.995.723	205.757.760	11.966.348.854
1 Ocak 2025	87.000.000	1.774.495.500	826.523.476	8.275.406.723	903.284.429	11.866.710.128
Transferler	-	-	-	903.284.429	(903.284.429)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	53.658.949	53.658.949
31 Mart 2025	87.000.000	1.774.495.500	826.523.476	9.178.691.152	53.658.949	11.920.369.077

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Mart 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Ocak- 31 Mart 2024
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		149.617.925	151.837.146
Dönem karı		53.658.949	205.757.760
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>		53.658.949	205.757.760
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		105.515.689	223.873
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		57.419	77.164
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.433.142	1.321.454
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		1.433.142	1.321.454
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.955.296	2.344.061
<i>Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	4	2.955.296	2.344.061
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(12.039.531)	(2.399.212)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>		(12.039.531)	(2.399.212))
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	10	117.007.406	(415.480)
Net parasal pozisyon kayıpları		(3.898.043)	(704.114)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(9.556.713)	(54.144.487)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		16.355.298	30.585.508
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış</i>		16.355.298	30.585.508
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		14.206.490	15.041.659
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(40.361.602)	(89.915.617)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		(40.361.602)	(89.915.617)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)		334.848	(1.781.523)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(28.755)	195.907
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış</i>		(28.755)	195.907
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış		2.632.030	423.629
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(2.695.022)	(8.694.050)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış</i>		(2.695.022)	(8.694.050)

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Mart 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Ocak- 31 Mart 2024
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		149.617.925	151.837.146
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(137.808)	(1.269.257)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(137.808)	-
<i>Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		<i>(137.808)</i>	<i>-</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(1.269.257)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		12.039.531	(9.504.734)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları		-	(11.903.945)
<i>Borç ödemelerinden nakit çıkışları(-)</i>		<i>-</i>	<i>(11.903.945)</i>
Alınan faiz		12.039.531	2.399.211
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ		161.519.648	141.063.155
Nakit ve nakit benzerlerindeki enflasyon etkisi		13.694.801	6.604.369
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	101.038.239	8.775.671
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	276.252.688	156.443.195

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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 ünvanını 31 Mart 2013 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 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 birlikte bundan sonra "Grup" olarak tanımlanacaktır.

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

Grup'un 31 Mart 2025 itibarıyla çalışan personel sayısı 26'dır (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	
			31 Mart 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara	TL	100	100

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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, 31 Mart 2025 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 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 birlikte 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

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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, 31 Mart 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, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da 31 Mart 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, 31 Mart 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. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Düzeltilme katsayısı
31 Mart 2025	2.954,69	1,0000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,1006
31 Mart 2024	2.139,47	1,3810

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

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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.

31 Mart 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 31 Mart 2025 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı altında muhasebeleştirilen 1.987.713 TL tutarını 31 Mart 2025 sunum etkisiyle 2.740.965 TL olarak finansman giderleri hesabına yeniden sınıflandırmıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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

31 Mart 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

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 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 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 birlikte 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

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Ortaklara borçlar (*)	-	-
	-	-

(*) Grup'un ortaklara borçlar kalemi pay sahiplerine ödenecek olan temettü borçlarından oluşmaktadır. Şirket, 2025 yılı olağan Genel Kurulu'nu henüz gerçekleştirilmemiş ve temettü borcu oluşmamıştır.

Grup'un 31 Mart 2025 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 2.079.561 TL'dir (31 Aralık 2024 450.110 TL).

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar (*)	80.835.246	108.664.759
Alacak senetleri	680.000	1.871.067
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(28.531.493)	(28.149.871)
Diğer	406.553	568.838
	53.390.306	82.954.793

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 87.945.895 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2024: 63.615.708 TL). Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 10.244.527,51 TL (31 Aralık 2024: 16.929.429 TL) tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır.

(**) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 28.531.493 TL (31 Aralık 2024: 28.149.871 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- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	28.149.871	7.714.759
Dönem içi karşılıklar	2.955.296	2.344.061
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	(2.573.674)	5.232.572
Kapanış bakiyesi	28.531.493	15.291.392

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	134.450.876	152.603.824
Gider tahakkukları	673.954	543.266
	135.124.830	153.147.090
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	222.000.000	244.339.342
	222.000.000	244.339.342

(*) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar içinde 2025 yılı hesap döneminde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan arsanın 2025, 2026 ve 2027 yıllarında toplamda 222.000.000 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). Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler (*)	8.122.901	20.407.604
Verilen avanslar	296.616	326.463
	8.419.517	20.734.067
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	18.801.372	20.693.312
	18.801.372	20.693.312

(*) 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.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Gelecek aylara ait gelirler (*)	3.712.524	939.652
Alınan diğer avanslar	1.770.571	1.911.414
	5.483.095	2.851.066

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>		
Açılış bakiyesi	12.880.524.503	12.364.193.313
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	-	1.269.257
Kapanış bakiyesi	12.880.524.503	12.365.462.570

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Grup'un 31 Mart 2025 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Değerleme Şirketi") tarafından 27 Kasım 2023 ile 31 Aralık 2024 tarihine kadar gerçekleştirilen değerleme çalışmasıyla elde edilmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlemede, 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. Şirket uhdesinde bulunan arsaya ilişkin değerlemede ise pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

	31 Mart 2025	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviyeye TL	2.Seviyeye TL	3.Seviyeye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	11.094.326.870	-	-	11.094.326.870
Arsa	1.786.197.632	-	1.786.197.632	-
Toplam	12.880.524.502	-	1.786.197.632	11.094.326.870

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Mart 2024	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviyeye TL	2.Seviyeye TL	3.Seviyeye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	10.406.517.308	-	-	10.406.517.308
Arsa	1.958.945.262	-	1.958.945.262	-
Toplam	12.365.462.570	-	1.958.945.262	10.406.517.308

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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 dayanan 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.

31 Mart 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 48 Ay, yılda bir taksit ödenmesi şeklinde satın alınan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 16128 ada 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.

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

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. (TEDAŞ)'nin 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, 205.462.009 TL tutarındaki (31 Mart 2024: 170.157.992 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 4.187.146 TL'dir (31 Mart 2024: 2.960.625 TL)

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taahhütler	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	5.271.572	28.054.532	1.107.527	34.433.632
Dönem içi artışlar	-	137.808	-	137.808
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	5.271.572	28.192.340	1.107.527	34.571.440
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	5.271.572	27.944.030	1.107.527	34.323.130
Dönem gideri	-	10.166	-	10.166
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	5.271.572	27.954.196	1.107.527	34.333.296
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	238.144	-	238.144
	Taahhütler	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	5.271.572	27.981.326	1.107.527	34.360.425
Dönem içi artışlar	-	-	-	-
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	5.271.572	27.981.326	1.107.527	34.360.425
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	5.271.572	27.893.237	1.107.527	34.272.336
Dönem gideri	-	6.515	-	6.515
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	5.271.572	27.899.752	1.107.527	34.278.851
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	81.574	-	81.574

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Grup'un 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	1.993.313.732	1.993.313.732	-
-Teminat	493.313.732	493.313.732	-
-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	-	-	-
	1.993.313.732	1.993.313.732	-

(*) 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 31 Mart 2025 itibarıyla % 0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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	2.193.842.103	2.193.842.103	-
-Teminat	542.900.605	542.900.605	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	1.650.941.498	1.650.941.498	-
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	-	-	-
	2.193.842.103	2.193.842.103	-

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

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
a) Satışlar		
Kira gelirleri	219.887.406	192.077.179
Ortak alan katılım payı gelirleri	14.425.397	21.919.187
Diğer iskonto ve indirimler	(1.809.345)	(6.288.932)
	<u>219.887.406</u>	<u>192.077.179</u>
b) Satılan hizmet maliyeti (-)		
Ortak alan kullanım giderleri	(30.536.090)	(25.331.858)
Personel giderleri	(11.225.983)	(10.011.801)
Bakım onarım giderleri	(2.488.715)	(1.047.612)
Bina sigorta giderleri	(1.698.431)	(1.913.013)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(57.419)	(77.164)
Diğer	(3.924.616)	(5.814.148)
	<u>(49.931.254)</u>	<u>(44.195.596)</u>

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	5.923.838	5.098.566
	<u>5.923.838</u>	<u>5.098.566</u>
	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
<u>Cari yıl vergi gider / (geliri)</u>		
Cari dönem vergi gideri	-	-
Geçici farkların oluşması ile geçici farkların ortadan kalkmasına ilişkin ertelenmiş vergi gideri/ (geliri)	(117.007.406)	415.480
	<u>(117.007.406)</u>	<u>415.480</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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

Grup 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.

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. Grup yönetimi 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. solo 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- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Net dönem karı	53.658.949	205.757.760
Pay başına kazanç (*)	0,62	2,37

(*) 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

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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. 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	5.759.805	108.370	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	5.759.805	108.370	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	5.759.805	108.370	-
10. Ticari Borçlar	6.321.249	155.306	-
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	1.902.317	46.738	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	8.223.566	202.044	-
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	(2.463.761)	(93.674)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(2.463.761)	(93.674)	-
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

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	4.904.541	121.301	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	4.904.541	121.301	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	4.904.541	121.301	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.168.788	102.918	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.168.788	102.918	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	102.918	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.168.788	102.918	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	4.168.788	102.918	-
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	735.753	18.383	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	735.753	18.383	-
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

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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. 31 Mart 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.

	31 Mart 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	(492.752)	492.752
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	(492.752)	492.752
TOPLAM (3+6)	(492.752)	492.752

	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	147.151	(147.151)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	147.151	(147.151)
TOPLAM (3+6)	147.151	(147.151)

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kasa	19.603	19.764
Bankadaki nakit	195.921.046	101.018.475
Vadesiz mevduatlar	711.046	6.905.750
Vadeli mevduatlar	195.210.000	94.112.725
Diğer menkul kıymetler	80.312.039	-
	<u>276.252.688</u>	<u>101.038.239</u>

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 151.973 Avro (5.755.772 TL karşılığı) ve 190.079.796 TL tutarındaki vadeli mevduatları içermektedir (31 Aralık 2024: 121.301 Avro (4.453.827 TL karşılığı) ve 1.820.548 TL).

14. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI /(KAYIPLARI) AÇIKLAMALARI

	31 Mart 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.177.634.502
Bağlı ortaklık	179.075
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(321.277)
Kâr zarar tablosu kalemleri	(4.144.202)
Ertelenmiş vergi	(74.632.609)
Yedekler	(75.979.665)
Ödenmiş sermaye	(170.386.738)
Geçmiş yıllar karları	(838.994.112)
Toplam	<u>13.354.974</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

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının (“TL”), 31 Mart 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)	85.840.040	98.788.423
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a)	12.880.524.503	12.880.524.503
C	İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	1.958.660	1.958.660
C	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/(f)	-	-
C	Diğer Varlıklar		257.434.806	112.586.183
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	13.225.758.009	13.093.857.769
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	11.928.539.463	11.874.377.096
İ	Diğer Kaynaklar		1.297.218.543	1.219.480.673
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	13.225.758.006	13.093.857.769

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının (“TL”), 31 Mart 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	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	-	-
A2	Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısım	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	194.637.797	99.743.196
A3	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
B1	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (d)	-	-
B2	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	-	-
C1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
C2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/ 1(a)	1.958.660	1.958.660
J	Yabancı İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	1.992.840.000	2.193.374.838
K	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	-	-
L	Gayrinakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22(I)	105.428.418	88.994.806
	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait			
	Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri			
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları			
	Yatırımlarının Toplamı			

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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	97%	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	1%	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	17%	21%	≤ %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	1,47%	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