

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

**31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren
Üç Aylık Ara Döneme Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar**

İÇİNDEKİLER

| | SAYFA |
|---|-------|
| ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU | 1-2 |
| ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU..... | 3 |
| ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU..... | 4 |
| ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU..... | 5 |
| ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU | 6-7 |
| ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR | 8-30 |
| NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU | 8 |
| NOT 2 ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.... | 9-11 |
| NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... | 12 |
| NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... | 13 |
| 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 |

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

| | | Sınırlı denetimden geçmemiş Cari Dönem | Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş Dönem |
|---|------------------------|---|--|
| | Dipnot referansları | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
| VARLIKLAR | | | |
| DÖNEN VARLIKLAR | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 13 | 18.668.439 | 28.083.548 |
| Ticari alacaklar | | 3.336.190 | 13.183.450 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 4 | 12.450.475 | 11.287.141 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | | 12.450.475 | 11.287.141 |
| Diğer alacaklar | | 191.483 | 187.290 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | | 191.483 | 187.290 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 2.678.207 | 3.403.895 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | 5 | 2.678.207 | 3.403.895 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | 10 | 12.084 | 21.772 |
| DURAN VARLIKLAR | | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 6 | 930.848.615 | 930.245.875 |
| Maddi duran varlıklar | | 913.183.147 | 912.792.000 |
| <i>Taşıtlar</i> | 7 | 400.676 | 437.724 |
| <i>Mobilya ve demirbaşlar</i> | 7 | 364.000 | 397.863 |
| <i>Diğer maddi duran varlıklar</i> | 7 | 35.277 | 38.462 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | | 1.399 | 1.399 |
| <i>Bilgisayar yazılımları</i> | | 53.502 | 62.125 |
| <i>Bilgisayar yazılımları</i> | | 53.502 | 62.125 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 16.833.726 | 16.606.297 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | 5 | 16.833.726 | 16.606.297 |
| Ertelenmiş vergi varlığı | 10 | 362.768 | 332.933 |
| Diğer duran varlıklar | | 14.796 | 14.796 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i> | | 14.796 | 14.796 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 949.517.054 | 958.329.423 |

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

| | | Sınırlı denetimden geçmemiş | Bağımsız denetimden geçmiş |
|---|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| | | Cari Dönem | Geçmiş Dönem |
| | Dipnot referansları | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
| KAYNAKLAR | | | |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 28.790.087 | 22.818.020 |
| Ticari borçlar | 4 | 4.215.068 | 3.016.547 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | | <i>4.215.068</i> | <i>3.016.547</i> |
| Diğer borçlar | | 22.571.248 | 18.031.000 |
| <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i> | 3 | <i>22.201.248</i> | <i>17.661.000</i> |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | | <i>370.000</i> | <i>370.000</i> |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | | 317.670 | 83.388 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 295.032 | 230.827 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i> | | <i>295.032</i> | <i>230.827</i> |
| Ertelenmiş gelirler | | 783.978 | 782.562 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 5 | <i>783.978</i> | <i>782.562</i> |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | | 607.091 | 673.696 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i> | | <i>607.091</i> | <i>673.696</i> |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 2.764.243 | 2.744.234 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 1.630.287 | 1.501.202 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i> | | <i>1.630.287</i> | <i>1.501.202</i> |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler | | 1.133.956 | 1.243.032 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler</i> | | <i>1.133.956</i> | <i>1.243.032</i> |
| ÖZKAYNAKLAR | | 917.962.724 | 932.767.169 |
| Ana ortaklığa ait özkaynaklar | | 917.962.724 | 932.767.169 |
| 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) | | (127.760) | (127.760) |
| <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i> | | <i>(127.760)</i> | <i>(127.760)</i> |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | 56.913.521 | 48.639.667 |
| Geçmiş yıl karları | | 766.793.377 | 767.818.957 |
| Net dönem karı | | 7.380.555 | 29.433.274 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 949.517.054 | 958.329.423 |

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

| | | Sınırlı denetimden geçmemiş | Sınırlı denetimden geçmemiş |
|--|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | Cari Dönem | Geçmiş Dönem |
| | Dipnot referansları | 1 Ocak- 31 Mart 2021 | 1 Ocak- 31 Mart 2020 |
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | |
| Hasılat | 9 | 12.794.201 | 20.817.846 |
| Satışların maliyeti (-) | 9 | (4.351.259) | (5.611.533) |
| BRÜT KAR | | 8.442.942 | 15.206.313 |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-) | | (962.998) | (1.092.451) |
| Genel yönetim giderleri (-) | | (337.323) | (277.142) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | | 329.927 | 875.081 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | | (31.652) | (59.209) |
| FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI | | 7.440.896 | 14.652.592 |
| Finansman giderleri (-) | | (90.176) | (171.836) |
| VERGİ ÖNCESİ KARI | | 7.350.720 | 14.480.756 |
| Vergi geliri/ gideri | | 29.835 | 80.173 |
| Dönem vergi gideri | | - | - |
| Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri) | | 29.835 | 80.173 |
| DÖNEM KARI | | 7.380.555 | 14.560.929 |
| Dönem karının dağılımı | | | |
| Ana ortaklık payları | | 7.380.555 | 14.560.929 |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | - | - |
| Pay başına kazanç | 11 | 0,08 | 0,17 |

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

| | <u>Sınırlı denetimden geçmemiş</u> | <u>Sınırlı denetimden geçmemiş</u> |
|--|--|--|
| | <u>Cari Dönem</u> | <u>Geçmiş Dönem</u> |
| <u>Dipnot referansları</u> | <u>1 Ocak- 31 Mart 2021</u> | <u>1 Ocak- 31 Mart 2020</u> |
| DÖNEM KARI | 7.380.555 | 14.560.929 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİRLER: | - | - |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | - | - |
| <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i> | - | - |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | 7.380.555 | 14.560.929 |
| Toplam kapsamlı gelirin dağılımı | | |
| Ana ortaklık payları | 7.380.555 | 14.560.929 |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | - |

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN 3 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 |
| 1 Ocak 2020 itibarıyla bakiye | 87.000.000 | 3.031 | 42.950.896 | (127.760) | 767.170.330 | 62.539.398 | 959.535.895 |
| Transferler | - | - | 5.688.771 | - | 56.850.627 | (62.539.398) | - |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | - | - | 14.560.929 | 14.560.929 |
| Ödenen temettü | - | - | - | - | (56.202.000) | - | (56.202.000) |
| 31 Mart 2020 itibarıyla bakiye | 87.000.000 | 3.031 | 48.639.667 | (127.760) | 767.818.957 | 14.560.929 | 917.894.824 |
| 1 Ocak 2021 itibarıyla bakiye | 87.000.000 | 3.031 | 48.639.667 | (127.760) | 767.818.957 | 29.433.274 | 932.767.169 |
| Transferler | - | - | 8.273.854 | - | 21.159.420 | (29.433.274) | - |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | - | - | 7.380.555 | 7.380.555 |
| Dağıtılan temettü (*) | - | - | - | - | (22.185.000) | - | (22.185.000) |
| 31 Mart 2021 itibarıyla bakiye | 87.000.000 | 3.031 | 56.913.521 | (127.760) | 766.793.377 | 7.380.555 | 917.962.724 |

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 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 geçmemiş</u> | <u>Sınırlı denetimden geçmemiş</u> |
|---|--------------------------------|--|--|
| | | Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2021 | Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2020 |
| İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | 7.966.596 | 34.058.716 |
| Dönem karı | | 7.380.555 | 14.560.929 |
| <i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i> | | <i>7.380.555</i> | <i>14.560.929</i> |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | (29.165) | (492.848) |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 7 | 49.064 | 43.366 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | 193.290 | 422.799 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i> | | <i>193.290</i> | <i>422.799</i> |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler: | | (241.684) | (878.840) |
| <i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i> | | <i>(241.684)</i> | <i>(878.840)</i> |
| Vergi (geliri)/ gideri ile ilgili düzeltmeler | 10 | (29.835) | (80.173) |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | | 605.518 | 18.786.759 |
| Ticari alacaklardaki azalış/artış ile ilgili düzeltmeler: | | (1.163.334) | (3.512.907) |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/artış</i> | 4 | <i>(1.163.334)</i> | <i>(3.512.907)</i> |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler | | (4.193) | (2.646) |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış</i> | | <i>(4.193)</i> | <i>(2.646)</i> |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/artış | 5 | 498.259 | (1.586.248) |
| Ticari borçlardaki artış/ azalış ile ilgili düzeltmeler | 4 | 1.198.521 | 1.900.443 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/azalış</i> | | <i>1.198.521</i> | <i>1.900.443</i> |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/azalış | | 234.282 | 224.193 |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış | 5 | 1.416 | 2.467.241 |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/azalış | | 16.248 | 19.423.794 |
| <i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış</i> | | <i>16.248</i> | <i>19.423.794</i> |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış /artış ile ilgili düzeltmeler | | (175.681) | (127.111) |
| <i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/azalış</i> | | <i>(175.681)</i> | <i>(127.111)</i> |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | | 7.956.908 | 32.854.840 |
| Vergi iadeleri / (ödemeleri) | 10 | 9.688 | 325.036 |

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

| | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Mart 2021 | Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak-31 Mart 2020 |
|--|---------------------|--|--|
| Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları | | (394.540) | (1.084.408) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | | (3.393) | (52.233) |
| <i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i> | 7 | (3.393) | (33.875) |
| <i>Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i> | | | (18.358) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 6 | (391.147) | (1.032.175) |
| Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | | (17.419.316) | (55.323.160) |
| Ödenen temettüleri | | (17.661.000) | (56.202.000) |
| Alınan faiz | | 241.684 | 878.840 |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ/ ARTIŞ | | (9.847.260) | (23.227.692) |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ /ARTIŞ | | (9.847.260) | (23.227.692) |
| DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 13 | 13.183.450 | 30.017.994 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 13 | 3.336.190 | 6.790.302 |

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”), Merkez Müteahhitlik Turizm ve Ticaret A.Ş. şirket unvanı ile 19 Nisan 2004 yılında Ankara, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket’in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Turan Güneş Bulvarı No: 182/1 Oran, Çankaya, Ankara’dır.

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

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

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

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

Grup’un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 43’tür (31 Aralık 2020: 43).

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

| Bağlı Ortaklık | Kuruluş ve faaliyet yeri | Geçerli Para Birimi | Şirket’in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı | |
|-------------------------------------|---|---------------------------|--|------------------------|
| | | | 31 Mart 2021 % | 31 Aralık 2020 % |
| Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. | Ankara, Alışveriş merkezi işletmeciliği | TL | 100 | 100 |

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. hisselerinin %20’lik kısmı 21 Şubat 2013 tarihinde Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmış ve bağlı ortaklıktaki sahiplik oranı %100’e çıkarılmıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

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 Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Grup, 31 Mart 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 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Grup muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal yatırımlar ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS 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

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)
- TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik (TFRS 16 Değişiklikleri)
- Yıllık İyileştirmeler - 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

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

2.3 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 modeli’nin 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.

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 2020 hesap döneminde konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Değişikliklere konu muhasebe politikaları Not 2.2 ve 2.3’te detaylı olarak açıklanmış olup ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait yıllık konsolide finansal tablolar ile birlikte okunmalıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Grup'un 31 Mart 2021 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 133.137 TL'dir (31 Mart 2020: 159.361 TL).

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki işlemlerin detayları aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflara diğer borçlar | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ortaklara borçlar (*) | 22.201.248 | 17.661.000 |
| | <u>22.201.848</u> | <u>17.661.000</u> |

(*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçların 22.185.000 TL'lik kısmı pay sahiplerine ödenecek olan temettü borçlarından, 16.248 TL'lik kısmı bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek olan huzur hakkı paylarından oluşmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kısa vadeli ticari alacaklar | | |
| Ticari alacaklar (*) | 10.664.258 | 11.247.800 |
| Alacak senetleri | 4.919.495 | 3.172.619 |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**) | (3.133.278) | (3.133.278) |
| | 12.450.475 | 11.287.141 |

(*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup, kiracılarından 12.466.010 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2020: 11.999.976 TL). Grup'un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 1.331.504 TL tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır (31 Aralık 2020: 1.240.240 TL).

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

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

Grup'un alacak senetlerinin ortalama vade süresi 2-3 ay aralığındadır.

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

| | 1 Ocak- 31 Mart 2021 | 1 Ocak- 31 Mart 2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri | | |
| Açılış bakiyesi | 3.133.278 | 2.847.637 |
| Tahsilatlar | - | - |
| Dönem sonu itibarıyla karşılık | 3.133.278 | 2.847.637 |

b) Ticari Borçlar:

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

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| Kısa vadeli ticari borçlar | | |
| Ticari borçlar | 4.215.068 | 3.016.547 |
| | 4.215.068 | 3.016.547 |

Ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-35 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş ticari borçlar için herhangi bir faiz işletilmemektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler | | |
| Gelecek aylara ait giderler (*) | 2.653.488 | 3.397.902 |
| Verilen avanslar | 24.719 | 5.993 |
| | <u>2.678.207</u> | <u>3.403.895</u> |
| Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler | | |
| Gelecek yıllara ait giderler (*) | 16.833.726 | 16.302.155 |
| Verilen avanslar | - | 304.142 |
| | <u>16.833.726</u> | <u>16.606.297</u> |

(*) Gelecek aylara ve yıllara ait giderler hesabı, Grup'un pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderlerinden (31 Mart 2021: 19.205.594 TL, 31 Aralık 2020: 19.210.003 TL), sahip olduğu taşıtlara ilişkin sigorta giderleri ve yönetici sorumluluk sigortası giderlerinden (31 Mart 2021: 281.620 TL, 31 Aralık 2020: 490.054 TL) kaynaklanmaktadır. Söz konusu tutar, ilgili sözleşmeler uyarınca sözleşme/poliçe süreleri boyunca itfa edilecektir.

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|-----------------|-------------------|
| Kısa vadeli ertelenmiş gelirler | | |
| Gelecek aylara ait gelirler (*) | 439.882 | 227.933 |
| Alınan diğer avanslar | 344.096 | 554.629 |
| | <u>783.978</u> | <u>782.562</u> |

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi

| | 1 Ocak- 31 Mart 2021 | 1 Ocak- 31 Mart 2020 |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Açılış bakiyesi | 912.792.000 | 905.475.000 |
| Dönem içinde yapılan harcamalar (*) | 391.147 | 1.032.175 |
| Kapanış bakiyesi | <u>913.183.147</u> | <u>906.507.175</u> |

(*) 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 31 Aralık 2020 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Değerleme Grubu") tarafından 25 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçekleştirilen değerlendirme çalışmasıyla elde edilmiştir. Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz Grupudur. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, maliyet yaklaşımı ve direkt gelir kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı, var olan yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Direkt gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ise yıllık gelirin gelir oranına bölünmesi ile tespit edilir. Ayrıca, Grup yönetimi gelir indirgeme yöntemi ile bir değer hesaplaması gerçekleştirmiştir. Gelir indirgeme yaklaşımı, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği net nakit akışlarının bugünkü değerlerine indirgenmesidir. Gelecekteki net nakit akışları, mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmaktadır. Net nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır.

6 Ekim 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair 32/51 No'lu Tebliğ doğrultusunda döviz cinsinden düzenlenen kira sözleşmelerinin kira bedellerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi zorunlu hale gelmiştir. İlgili Tebliğ 1 Kasım 2019 tarihi itibarıyla geçerli olup ve sözleşme bedelleri 1 AVRO = 5,4343 TL olacak şekilde revize edilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen Tebliğ neticesinde kira gelirlerinin TL olarak revize edilmesinden dolayı, 2020 sonunda yapılan net nakit akışları değerlendirme çalışmasında TL üzerinden hesaplanmış olup, %18 iskonto oranı kullanılmıştır. Doluluk oranı %95-%98 aralığında kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %10 olarak kabul edilmiştir. Kiralara uygulanacak indirim tutarları yıllar bazında değişken indirim oranları kullanarak hesaplanmıştır.

Mevcut dönemde 2020 yılı içerisinde yeniden bir değerlendirme yapılmamış ve dolayısıyla farklı bir değerlendirme tekniği kullanılmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

| | 31 Mart 2021 | Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi | | |
|-----------------------------------|-----------------|---|----------------|----------------|
| | | 1.Seviye TL | 2.Seviye TL | 3.Seviye TL |
| Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi | 913.183.147 | - | - | 913.183.147 |

| | 31 Aralık 2020 | Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi | | |
|-----------------------------------|-------------------|---|----------------|----------------|
| | | 1.Seviye TL | 2.Seviye TL | 3.Seviye TL |
| Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi | 912.792.000 | - | - | 912.792.000 |

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

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

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup'un Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde sahip olduğu bağımsız bölümleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

Grup, 10.072.304 TL tutarındaki (31 Mart 2020: 17.209.972 TL) kira gelirini (Not 9) faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 278.803 TL'dir (31 Mart 2020: 472.982 TL).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

| | Taşıtlar | Demirbaşlar | Diğer duran varlıklar | Toplam |
|--|----------|-------------|-----------------------|-----------|
| <u>Maliyet değeri</u> | | | | |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi | 677.627 | 1.542.906 | 68.810 | 2.289.343 |
| Dönem içi alışlar | - | 3.393 | - | 3.393 |
| 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi | 677.627 | 1.546.299 | 68.810 | 2.292.736 |
| <u>Birikmiş amortismanlar</u> | | | | |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi | 279.764 | 1.504.444 | 67.411 | 1.851.619 |
| Dönem gideri | 33.863 | 6.578 | - | 40.441 |
| 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi | 313.627 | 1.511.022 | 67.411 | 1.892.060 |
| 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla net defter değeri | 364.000 | 35.277 | 1.399 | 400.676 |
| | | | | |
| | Taşıtlar | Demirbaşlar | Diğer duran varlıklar | Toplam |
| <u>Maliyet değeri</u> | | | | |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi | 688.041 | 1.524.915 | 68.810 | 2.281.766 |
| Dönem içi alışlar | 20.712 | 13.163 | - | 33.875 |
| 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi | 708.753 | 1.538.078 | 68.810 | 2.315.641 |
| <u>Birikmiş amortismanlar</u> | | | | |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi | 171.593 | 1.478.215 | 67.411 | 1.717.219 |
| Dönem gideri | 33.059 | 6.294 | - | 39.353 |
| 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi | 204.652 | 1.484.509 | 67.411 | 1.756.572 |
| 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla net defter değeri | 504.101 | 53.569 | 1.399 | 559.069 |

Amortisman giderlerinin 14.837 TL'si (31 Mart 2020: 10.081 TL) satılan malın maliyetine, 65.352 TL'si (31 Mart 2020: 33.285 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Grup’un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| 31 Mart 2021 | TL karşılığı | TL | AVRO |
|---|----------------|----------------|------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı | - | - | - |
| -Teminat | - | - | - |
| -Rehin | - | - | - |
| -İpotek | - | - | - |
| B. İştirakler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (*) | 370.000 | 370.000 | - |
| -Teminat | 370.000 | 370.000 | - |
| -Rehin | - | - | - |
| -İpotek | - | - | - |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı | - | - | - |
| -Teminat | - | - | - |
| -Rehin | - | - | - |
| -İpotek | - | - | - |
| D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı | - | - | - |
| i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı | - | - | - |
| -Teminat | - | - | - |
| -Rehin | - | - | - |
| -İpotek | - | - | - |
| ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı | - | - | - |
| -Teminat | - | - | - |
| -Rehin | - | - | - |
| -İpotek | - | - | - |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı | - | - | - |
| -Teminat | - | - | - |
| -Rehin | - | - | - |
| -İpotek | - | - | - |
| | 370.000 | 370.000 | - |

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”) (devamı)

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

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

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

| | 1 Ocak - 31 Mart 2021 | 1 Ocak - 31 Mart 2020 |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| a) Satışlar | | |
| Kira gelirleri | 10.044.765 | 17.209.972 |
| Ortak alan katılım payı gelirleri | 2.749.436 | 3.607.874 |
| | <u>12.794.201</u> | <u>20.817.846</u> |
| b) Satışların maliyeti (-) | | |
| Ortak alan kullanım giderleri | (2.361.800) | (3.292.164) |
| Personel giderleri | (1.301.149) | (1.540.517) |
| Bakım onarım giderleri | (345.344) | (498.193) |
| Bina sigorta giderleri | (89.699) | (59.944) |
| Emlak vergisi giderleri | (23.411) | (27.182) |
| İtfa giderleri | (8.623) | (4.013) |
| Amortisman giderleri | (6.214) | (6.068) |
| Diğer | (215.019) | (183.452) |
| | <u>(4.351.259)</u> | <u>(5.611.533)</u> |

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-----------------|-------------------|
| <u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u> | | |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | <u>12.084</u> | <u>21.772</u> |
| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
| <u>Cari yıl vergi yükümlülüğü:</u> | | |
| Cari yıl kurumlar vergisi karşılığı | - | - |
| Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

| | 1 Ocak- 31 Mart 2021 | 1 Ocak- 31 Mart 2020 |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Cari dönem vergi gideri | - | - |
| Ertelenmiş vergi geliri | (29.835) | (80.173) |
| | <u>(29.835)</u> | <u>(80.173)</u> |

Kurumlar Vergisi

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın dönüşüm izni sonrasında 31 Mart 2013 Genel Kurul toplantısında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm kararı almıştır. Bu karar tescil edilip, 5 Nisan 2013 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiş ve Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Şirket, bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2021 yılında Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. için uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2020: %22).

Ertelenmiş Vergi

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş Vergi (devamı)

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

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

Grup'un ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

| | Ertelenmiş Vergi (Varlıkları)/Yükümlülükleri: | |
|--|--|----------------------------|
| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
| Maddi duran varlıkların amortismanı / Maddi olmayan varlıkların itfa farkları | (30.639) | (24.286) |
| Kıdem tazminatı karşılıkları | (279.286) | (257.865) |
| Kullanılmamış izin karşılıkları | (52.843) | (50.782) |
| | <u>(362.768)</u> | <u>(332.933)</u> |
| | 1 Ocak- 31 Mart 2021 | 1 Ocak- 31 Mart 2020 |
| <u>Ertelenmiş vergi (varlığı) hareketleri:</u> | | |
| 1 Ocak tarihi itibarıyla açılış bakiyesi | (332.933) | (192.178) |
| Gelir tablosunda muhasebeleştirilen | (29.835) | (80.173) |
| 31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi | <u>(362.768)</u> | <u>(272.351)</u> |

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak- 31 Mart 2021 | 1 Ocak- 31 Mart 2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u> | | |
| Kar veya zarar tablosundaki vergi öncesi kar | 7.350.720 | 14.480.756 |
| Gelir vergisi | 20% | 22% |
| Hesaplanan vergi | 1.470.144 | 3.185.766 |
| Vergi Etkisi: | | |
| - kanunen kabul edilmeyen giderler | 6.963 | 16.533 |
| - gayrimenkul yatırım ortaklığı vergi istisnası | (1.506.942) | (3.282.472) |
| Kar veya zarar tablosundaki vergi gideri | <u>(29.835)</u> | <u>(80.173)</u> |

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

| | 1 Ocak - 31 Mart 2021 | 1 Ocak - 31 Mart 2020 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri) | 87.000.000 | 87.000.000 |
| Ana ortaklığa ait dönem net karı | 7.380.555 | 14.560.929 |
| Pay başına kazanç (*) | <u>0,08</u> | <u>0,17</u> |

(*) Net dönem karının içerisinde dağıtıma 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 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YABANCI PARA POZİSYONU

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2021

| | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | Avro | ABD Doları |
|---|--|---------|------------|
| 1. Ticari Alacak | - | - | - |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar | 1.003.969 | 111.507 | - |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - |
| 3. Diğer | - | - | - |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR | 1.003.969 | 111.507 | - |
| 5. Ticari Alacaklar | - | - | - |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | - | - | - |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - |
| 7. Diğer | - | - | - |
| 8. DURAN VARLIKLAR | - | - | - |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR | 1.003.969 | 111.507 | - |
| 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) | 1.003.969 | 111.507 | - |
| 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

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

31 Aralık 2020

| | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | Avro | ABD Doları |
|---|--|--------|------------|
| 1. Ticari Alacak | - | - | - |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar | 906.158 | 99.302 | - |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - |
| 3. Diğer | - | - | - |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR | 906.158 | 99.302 | - |
| 5. Ticari Alacaklar | - | - | - |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | - | - | - |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - |
| 7. Diğer | - | - | - |
| 8. DURAN VARLIKLAR | - | - | - |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR | 906.158 | 99.302 | - |
| 10. Ticari Borçlar | - | - | - |
| 11. Finansal Yükümlülükler | - | - | - |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | - | - | - |
| 14. Ticari Borçlar | - | - | - |
| 15. Finansal Yükümlülükler | - | - | - |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | - | - | - |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | - | - | - |
| 19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / 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) | 906.158 | 99.302 | - |
| 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

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Grup, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu ABD Doları ve AVRO cinsinden döviz pozisyonunun TL'nin yabancı paralar karşısında %10 değer kazanması ve kaybetmesi ve diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu varsayımı altında vergi öncesi dönem kar/zararı ile özkaynaklar üzerindeki etkisi aşağıda belirtilmiştir.

| | 31 Mart 2021 | |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|
| | Kar / Zarar | |
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 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 % 10 değerlenmesi halinde | | |
| 4-Avro net varlık / yükümlülük | (11.151) | 11.151 |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 6-Avro net etki (4+5) | (11.151) | 11.151 |
| TOPLAM (3+6) | (11.151) | 11.151 |
| | | 31 Aralık 2020 |
| | | Kar / Zarar |
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 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 % 10 değerlenmesi halinde | | |
| 4-Avro net varlık / yükümlülük | (9.930) | 9.930 |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 6-Avro net etki (4+5) | (9.930) | 9.930 |
| TOPLAM (3+6) | (9.930) | 9.930 |

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|------------------|-------------------|
| Kasa | 5.555 | 9.808 |
| Bankadaki Nakit | 3.330.635 | 13.173.642 |
| <i>Vadesiz Mevduatlar</i> | <i>1.060.635</i> | <i>1.315.642</i> |
| <i>Vadesi 3 Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar</i> | <i>2.270.000</i> | <i>11.858.000</i> |
| | <u>3.336.190</u> | <u>13.183.450</u> |

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar 1 Nisan 2021 tarihine kadar vadeli TL mevduatları içermektedir ve söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 31 Mart 2021 itibarıyla % 6,5-%17,50 aralığındadır. (2020: % 6,5-%15,00).

14. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında, varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen vergi oranları dikkate alınmıştır. Şirket’in 31 Mart 2021 itibarıyla geçici zamanlama farkları için muhasebeleştirildiği ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında, bu tarih itibarıyla geçerli olan %20 oranı kullanılmıştır. Söz konusu kanunun bilanço tarihi itibarıyla geçerli olması ve ertelenmiş vergi hesaplanmasında kullanılması durumunda ertelenmiş vergi aktiflerinde beklenen artış 5.143 TL’dir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. 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) | 3.336.190 | 13.183.450 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a) Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 23/(f) | 913.183.147 - | 912.792.000 - |
| | Diğer Varlıklar | | 32.997.717 | 32.353.973 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p) | 949.517.054 | 958.329.423 |
| E | Finansal Borçlar | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31 | - | - |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31 | - | - |
| G | Finansal Kiralama Borçları | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31 | - | - |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 23/ (f) | 22.201.248 | 17.661.000 |
| İ | Özkaynaklar | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31 | 917.962.724 | 932.767.169 |
| | Diğer Kaynaklar | | 31.554.330 | 25.562.254 |
| D | Toplam Kaynaklar | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p) | 949.517.054 | 958.329.423 |

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

| | Bireysel Diğer Finansal Bilgiler | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL) | Geçmiş Dönem (TL) |
|----|---|---|----------------------------|------------------------------|
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b) | - | - |
| A2 | Vadeli / Vadesiz TL / Döviz | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b) | 3.330.635 | 13.173.642 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (d) | - | - |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/ (d) | - | - |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (c) | - | - |
| C1 | Yabancı İştirakler | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (d) | - | - |
| C2 | İşletmecisi Şirkete İştirak | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28/ 1(a) | 100.000 | 100.000 |
| J | Gayrinakdi Krediler | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31 | 370.000 | 370.000 |
| K | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/ (e) | - | - |
| L | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22(I) | - | - |

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

| | Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Oran | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari / Azami Oran |
|---|---|--|---------------|------------|--------------|---------------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/ (e) | K/D | %0 | %0 | ≤ %10 |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a),(b) | (B+A1)/D | %96 | %95 | ≥ %51 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b) | (A+C-A1)/D | %0 | %1 | ≤ %49 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (d) | (A3+B1+C1)/D | %0 | %0 | ≤ %20 |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (c) | B2/D | %0 | %0 | ≤ %10 |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28/1 (a) | C2/D | %0 | %0 | ≤ %500 |
| 7 | Borçlanma Sınırı | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31 | (E+F+G+H+J)/İ | %2 | %2 | ≤ %10 |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b) | (A2-A1)/D | %0 | %1 | ≤ %10 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/ (I) | L/D | %0 | %0 | ≤ %49 |