

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

6 Aylık 2020 Konsolide Olmayan Finansal Raporlar

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

Dikkat Çekilen Hususlar

TMS 27 uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 18 Ağustos 2020 tarihli sınırlı denetim raporu düzenlenmiş ve sonuç açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir. Ancak bu husus, tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

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

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Mehmet Can Altıntaş, SMMM

Sorumlu Denetçi

18 Ağustos 2020

Ankara, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	13		3.677.199	29.130.726
Ticari Alacaklar			7.492.490	10.237.857
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4		7.492.490	10.237.857
Peşin Ödenmiş Giderler			3.225.596	2.779.821
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5		3.225.596	2.779.821
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10		141.263	470.187
Diğer Dönen Varlıklar			212.794	0
ARA TOPLAM			14.749.342	42.618.591
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			14.749.342	42.618.591
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	2		100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6		907.918.440	905.475.000
Maddi Duran Varlıklar	7		471.723	520.566
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			34.856	25.360
Bilgisayar Yazılımları			34.856	25.360
Peşin Ödenmiş Giderler			18.224.081	16.155.447
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5		18.224.081	16.155.447
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			926.749.100	922.276.373
TOPLAM VARLIKLAR			941.498.442	964.894.964
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Ticari Borçlar			1.943.350	1.133.606
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4		17.968	54.271
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4		1.925.382	1.079.335
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			39.078	12.782
Diğer Borçlar			17.676.568	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3		17.676.568	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			2.681.333	1.263.775
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5		2.681.333	1.263.775
Kısa Vadeli Karşılıklar			27.217	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			27.217	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			48.937	1.694.066
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			48.937	1.694.066
ARA TOPLAM			22.416.483	4.104.229
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			22.416.483	4.104.229
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Karşılıklar			186.868	167.783
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			186.868	167.783
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler			1.018.984	750.236
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler			1.018.984	750.236
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.205.852	918.019
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			23.622.335	5.022.248
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			917.876.107	959.872.716
Ödenmiş Sermaye	11		87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları			3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			-13.001	-13.001
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-13.001	-13.001
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-13.001	-13.001

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		48.639.667	42.950.896
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		768.041.019	767.259.909
Net Dönem Karı veya Zararı	11	14.205.391	62.671.881
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		917.876.107	959.872.716
TOPLAM KAYNAKLAR		941.498.442	964.894.964

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	20.123.753	35.770.851	2.913.781	18.962.372
Satışların Maliyeti	9	-4.542.789	-5.311.606	-2.692.880	-3.344.023
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		15.580.964	30.459.245	220.901	15.618.349
BRÜT KAR (ZARAR)		15.580.964	30.459.245	220.901	15.618.349
Genel Yönetim Giderleri		-854.783	-365.309	-602.863	-129.477
Pazarlama Giderleri		-1.322.152	-1.467.965	-707.743	-571.280
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.073.281	1.795.353	216.903	142.882
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-271.919	-206.106	-44.897	-191.775
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		14.205.391	30.215.218	-917.699	14.868.699
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		14.205.391	30.215.218	-917.699	14.868.699
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		14.205.391	30.215.218	-917.699	14.868.699
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	10	0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	10	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		14.205.391	30.215.218	-917.699	14.868.699
DÖNEM KARI (ZARARI)		14.205.391	30.215.218	-917.699	14.868.699
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		14.205.391	30.215.218	-917.699	14.868.699
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	11	0,16000000	0,35000000	-0,01000000	0,17000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		14.205.391	30.215.218	-917.699	14.868.699
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		14.205.391	30.215.218	-917.699	14.868.699
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		14.205.391	30.215.218	-917.699	14.868.699

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			14.709.874	30.622.804
Dönem Karı (Zararı)			14.205.391	30.215.218
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			14.205.391	30.215.218
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-762.607	-1.236.538
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7		78.445	115.119
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			0	487.491
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	4		0	487.491
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			19.085	9.535
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			19.085	9.535
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-860.137	-1.848.683
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler			-860.137	-1.848.683
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			938.166	1.694.851
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			2.745.367	-692.137
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4		2.745.367	-692.137
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	5		-2.514.409	1.458.567
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			825.312	487.416
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	3		-36.303	-303.853
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4		861.615	791.269
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			53.513	41.633
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	5		1.417.558	912.009
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-1.589.175	-512.637
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			-212.794	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			-1.376.381	-512.637
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			14.380.950	30.673.531
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			0	-94.783
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	10		328.924	44.056
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-2.482.538	-6.787.563
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-39.098	-1.371.280
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7		-20.712	-1.371.280
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-18.386	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6		-2.443.440	-5.416.283
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-37.680.863	-47.976.219
Ödenen Temettüler			-38.541.000	-49.824.902
Alınan Faiz			860.137	1.848.683
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-25.453.527	-24.140.978
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-25.453.527	-24.140.978
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13		29.130.726	29.450.353
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13		3.677.199	5.309.375

Önceki Dönem
01.01.2019 - 30.06.2019

Özetaynaklar Değişim Tablosu

Özetaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Baş Baklıyeler	87.000.000	3.031	-13.001				35.520.440	758.538.731	65.976.534	947.025.735	0	947.025.735
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler							7.430.456	58.546.078	-65.976.534	0	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									30.215.218	30.215.218	0	30.215.218
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları								-49.824.900	-49.824.900	0	-49.824.900	
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartması												
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazanımları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Baklıyeler	87.000.000	3.031	-13.001				42.950.896	767.259.909	30.215.218	927.416.053	0	927.416.053

Özetaynaklar Değişim Tablosu

Özetaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Baş Baklıyeler	87.000.000	3.031	-13.001				42.950.896	767.259.909	62.671.881	959.872.716	0	959.872.716
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler							5.688.771	56.983.110	-62.671.881	0	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									14.205.391	14.205.391	0	14.205.391
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												

[illegible]