

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2021 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2021 Yılı 6 Aylık Konsolide 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 Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na

Giriş

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide 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 konsolide finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık 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.

Dikkat Çekilen Husus

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

Sonuç

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

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Mehmet Can Altıntaş, SMMM

Sorumlu Denetçi

11 Ağustos 2021

Ankara, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	13	12.533.381	13.183.450
Ticari Alacaklar		11.973.393	11.287.141
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	11.973.393	11.287.141
Diğer Alacaklar		191.302	187.290
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		191.302	187.290
Peşin Ödenmiş Giderler		3.504.866	3.403.895
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	3.504.866	3.403.895
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	27.493	21.772
Diğer Dönen Varlıklar		0	0
ARA TOPLAM		28.230.435	28.083.548
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		28.230.435	28.083.548
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	913.249.872	912.792.000
Maddi Duran Varlıklar		371.736	437.724
Taşıtlar	7	338.171	397.863
Mobilya ve Demirbaşlar	7	32.166	38.462
Diğer Maddi Duran Varlıklar	7	1.399	1.399
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		52.917	62.125
Bilgisayar Yazılımları		52.917	62.125
Peşin Ödenmiş Giderler		15.215.551	16.606.297
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	15.215.551	16.606.297
Ertelenmiş Vergi Varlığı	10	379.530	332.933
Diğer Duran Varlıklar		14.796	14.796
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		14.796	14.796
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		929.284.402	930.245.875
TOPLAM VARLIKLAR		957.514.837	958.329.423
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	4	3.363.276	3.016.547
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		3.363.276	3.016.547
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		314.471	83.388
Diğer Borçlar		22.573.935	18.031.000
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	22.203.935	17.661.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		370.000	370.000
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		2.013.570	782.562
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	2.013.570	782.562
Kısa Vadeli Karşılıklar		338.363	230.827
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		338.363	230.827
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		720.708	673.696
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		720.708	673.696
ARA TOPLAM		29.324.323	22.818.020
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		29.324.323	22.818.020
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.679.799	1.501.202
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.679.799	1.501.202
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.184.762	1.243.032
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.184.762	1.243.032
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.864.561	2.744.234
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		32.188.884	25.562.254
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		925.325.953	932.767.169

Ödenmiş Sermaye		87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-127.760	-127.760
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-127.760	-127.760
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-127.760	-127.760
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		56.913.521	48.639.667
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		766.793.377	767.818.957
Net Dönem Karı veya Zararı		14.743.784	29.433.274
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		925.325.953	932.767.169
TOPLAM KAYNAKLAR		957.514.837	958.329.423

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	26.389.498	25.332.919	13.595.297	4.515.074
Satışların Maliyeti	9	-9.818.058	-9.401.402	-5.466.799	-3.789.869
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		16.571.440	15.931.517	8.128.498	725.205
BRÜT KAR (ZARAR)		16.571.440	15.931.517	8.128.498	725.205
Genel Yönetim Giderleri		-597.220	-896.857	-259.897	-619.715
Pazarlama Giderleri		-1.849.787	-1.881.245	-886.789	-788.794
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		757.970	1.096.610	428.043	221.529
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-31.887	-59.241	-235	-32
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		14.850.516	14.190.784	7.409.620	-461.807
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		14.850.516	14.190.784	7.409.620	-461.807
Finansman Giderleri		-153.329	-220.725	-63.153	-48.889
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		14.697.187	13.970.059	7.346.467	-510.696
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		46.597	46.210	16.762	-33.963
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	10	46.597	46.210	16.762	-33.963
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		14.743.784	14.016.269	7.363.229	-544.659
DÖNEM KARI (ZARARI)		14.743.784	14.016.269	7.363.229	-544.659
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		14.743.784	14.016.269	7.363.229	-544.659
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	11	0,17000000	0,16000000	0,08000000	-0,01000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		14.743.784	14.016.269	7.363.229	-544.659
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)		14.743.784	14.016.269	7.363.229	-544.659
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		14.743.784	14.016.269	7.363.229	-544.659

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		16.929.556	14.193.805
Dönem Karı (Zararı)		14.743.784	14.016.269
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		14.743.784	14.016.269
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-224.515	-661.687
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		85.808	93.262
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		286.133	255.720
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		286.133	255.720
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-549.859	-964.459
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-549.859	-964.459
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	-46.597	-46.210
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.416.008	527.029
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-686.252	1.328.559
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4	-686.252	1.328.559
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-4.012	-234.432
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-4.012	-234.432
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	5	1.289.775	-2.382.527
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	4	346.729	273.863
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		346.729	273.863
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		231.083	315.965
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		18.935	-234.793
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		18.935	-234.793
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	5	1.231.008	2.729.908
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-11.258	-1.269.514
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-11.258	-1.269.514
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		16.935.277	13.881.611
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-5.721	312.194
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-468.484	-2.495.701
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-10.612	-52.261
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	-3.393	-33.875
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-7.219	-18.386
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	-457.872	-2.443.440
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-17.111.141	-37.576.541
Ödenen Temettüler		-17.661.000	-38.541.000
Alınan Faiz		549.859	964.459
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-650.069	-25.878.437
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-650.069	-25.878.437
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	13.183.450	30.017.994
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	12.533.381	4.139.557

		Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											
			Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı				
		Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları												
Önceki Dönem 01.01.2020 – 30.06.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Bakıyeler		87.000.000	3.031	-127.760				42.950.896	767.170.330	62.539.398	959.535.895	0	959.535.895
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
	Diğer Düzeltmeler													
	Düzeltmelerden Sonrakı Tutar													
	Transferler							5.688.771	56.850.627	-62.539.398				
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										14.016.269	14.016.269	0	14.016.269
	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													
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler									-56.202.000		-56.202.000	0	-56.202.000
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimini 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 Kazançları (Kayıpları) 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 Bakıyeler		87.000.000	3.031	-127.760				48.639.667	767.818.957	14.016.269	917.350.164	0	917.350.164
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Bakıyeler		87.000.000	3.031	-127.760			48.639.667	767.818.957	29.433.274	932.767.169	0	932.767.169	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonrakı Tutar														
Transferler							8.273.854	21.159.420	-29.433.274					
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										14.743.784	14.743.784	0	14.743.784	
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]