

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2021 Yılı 6 Aylık 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 2021 tarihli ilişikteki ara dönem özet 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.

Dikkat Çekilen Husus

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

Diğer Husus

TMS 27 uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 11 Ağustos 2021 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.

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.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Sorumlu Denetçi

11 Ağustos 2021

Ankara, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	13	12.090.646	12.909.285
Ticari Alacaklar		9.006.848	8.272.199
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	9.006.848	8.272.199
Diğer Alacaklar		179.073	177.611
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		179.073	177.611
Peşin Ödenmiş Giderler		3.504.866	3.592.452
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	3.504.866	3.592.452
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	26.215	0
ARA TOPLAM		24.807.648	24.951.547
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		24.807.648	24.951.547
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	2	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	913.249.872	912.792.000
Maddi Duran Varlıklar	7	344.027	401.080
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		43.001	47.250
Bilgisayar Yazılımları		43.001	47.250
Peşin Ödenmiş Giderler		15.215.551	16.500.008
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	15.215.551	16.500.008
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		928.952.451	929.840.338
TOPLAM VARLIKLAR		953.760.099	954.791.885
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		889.667	1.160.813
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3,4	19.835	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	869.832	1.160.813
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		46.507	14.242
Diğer Borçlar		22.203.935	17.661.000
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	22.203.935	17.661.000
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	2.013.570	632.032
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		2.013.570	632.032
Kısa Vadeli Karşılıklar		30.913	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		30.913	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		386.736	343.991
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		386.736	343.991
ARA TOPLAM		25.571.328	19.812.078
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		25.571.328	19.812.078
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		255.665	211.875
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		255.665	211.875
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.184.653	1.242.924
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.184.653	1.242.924
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.440.318	1.454.799
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		27.011.646	21.266.877
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		926.748.453	933.525.008
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)		-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		56.913.521	48.639.667
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		767.436.457	768.041.019
Net Dönem Karı veya Zararı		15.408.445	29.854.292
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		926.748.453	933.525.008
TOPLAM KAYNAKLAR		953.760.099	954.791.885

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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	21.041.863	20.123.753	10.969.559	2.913.781
Satışların Maliyeti	9	-4.063.915	-4.542.789	-2.563.037	-2.692.880
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		16.977.948	15.580.964	8.406.522	220.901
BRÜT KAR (ZARAR)		16.977.948	15.580.964	8.406.522	220.901
Genel Yönetim Giderleri		-575.401	-854.783	-248.988	-602.863
Pazarlama Giderleri		-1.546.319	-1.322.152	-791.910	-707.743
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		729.049	1.073.281	416.481	216.903
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-176.832	-271.919	-59.230	-44.897
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		15.408.445	14.205.391	7.722.875	-917.699
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		15.408.445	14.205.391	7.722.875	-917.699
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		15.408.445	14.205.391	7.722.875	-917.699
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		15.408.445	14.205.391	7.722.875	-917.699
DÖNEM KARI (ZARARI)		15.408.445	14.205.391	7.722.875	-917.699
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		15.408.445	14.205.391	7.722.875	-917.699
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	11	0,18000000	0,16000000	0,09000000	-0,01000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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)		15.408.445	14.205.391	7.722.875	-917.699
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)		15.408.445	14.205.391	7.722.875	-917.699
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		15.408.445	14.205.391	7.722.875	-917.699

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		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			17.310.845	15.570.011
Dönem Karı (Zararı)			15.408.445	14.205.391
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			15.408.445	14.205.391
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-408.596	-762.607
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler			71.914	78.445
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			43.790	19.085
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			43.790	19.085
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-524.300	-860.137
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler			-524.300	-860.137
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			1.812.911	938.166
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-734.649	2.745.367
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4		-734.649	2.745.367
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-1.462	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-1.462	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	5		1.372.043	-2.514.409
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	4		-271.146	825.312
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	3		19.835	-36.303
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-290.981	861.615
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			63.178	53.513
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			18.935	0
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			18.935	0
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	5		1.381.538	1.417.558
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-15.526	-1.589.175
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			0	-212.794
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			-15.526	-1.376.381
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			16.812.760	14.380.950
Alınan Faiz			524.300	860.137
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-26.215	328.924
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-468.484	-2.482.538
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-10.612	-39.098
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7		-3.393	-20.712
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			-17.661.000	-38.541.000
Ödenen Temettüler			-17.661.000	-38.541.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-818.639	-25.453.527
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-818.639	-25.453.527
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13		12.909.285	29.130.726
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13		12.090.646	3.677.199

Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Dönem Başı Baklıyeler		87.000.000	3.031	-13.001			42.950.896	767.259.909	62.671.881	959.672.716	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				
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									14.205.391	14.205.391	0	14.205.391
	Dönem Kanı (Zararı)												
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
	Sermaye Arttırımı												
	Sermaye Azaltımı												
	Sermaye Avansı												
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
	Kar Payları								-56.202.000		-56.202.000	0	-56.202.000
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Kalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akışı Riskinden Korunma Kazancı (Kaybı) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçekçe 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 (Yükümlülüğünün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçekçe 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 (Yükümlülüğünün) veya Gerçekçe 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			48.639.667	768.041.019	14.205.391	917.876.107	0	917.876.107	
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Baklıyeler		87.000.000	3.031	-13.001			48.639.667	768.041.019	29.854.292	933.525.008	0	933.525.008	
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						8.273.854	21.580.438	-29.854.292					
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									15.408.445	15.408.445	0	15.408.445	
Dönem Kanı (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Arttırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													

[illegible]