

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na;

### A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</b>
<p><b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi</b></p> <p>Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebelemektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 11.702.890.000 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 6’da açıklanmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup’un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi;</li><li>• Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi;<ul style="list-style-type: none"><li>➢ Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu,</li><li>➢ Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu,</li><li>➢ Şirket yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu.</li></ul></li><li>• Yukarıda bahsi geçen varsayımların duyarlılık analizleri ile tespit edilen değer kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi;</li><li>• Değerlemede baz olarak kullanılan verilerin gerçekleşmeler ile karşılaştırılması, mağazaların fiziki olarak gözlemlenmesi ve kullanılan kira bedellerinin sözleşmeler ile kontrol edilmesi;</li><li>• Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi.</li></ul> <p>Ek olarak Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.</p>

<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</b>
<b>Enflasyon muhasebesinin uygulanması</b>	
<p>2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Grup, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, konsolide finansal tablolar ve önceki dönemlere ait konsolide finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Grup, enflasyona duyarlı konsolide finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29'nun Grup'un raporlanan sonuçları ve konsolide finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,</li><li>• Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,</li><li>• TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir,</li><li>• Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.</li></ul>

#### **4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Grup yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### **5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

**C) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2025 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emir Taşar'dır.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.  
Member Firm of GRANT THORNTON International



Ankara, 10 Mart 2025

## İÇİNDEKİLER

	<u>SAYFA</u>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5-6</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>7-60</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..	8-26
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	27
NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	28-29
NOT 5 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	30
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	31-32
NOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	33
NOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	33
NOT 9 TAAHHÜTLER.....	34-35
NOT 10 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	36-37
NOT 11 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	37
NOT 12 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	38-39
NOT 13 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	39-40
NOT 14 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ .....	40-41
NOT 15 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....	41
NOT 16 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....	42
NOT 17 FİNANSMAN GİDERLERİ .....	42
NOT 18 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI.....	43
NOT 19 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	43-44
NOT 20 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	45
NOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	46-54
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) .....	55
NOT 23 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	56
NOT 24 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	57
NOT 25 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	57
NOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	57
NOT 27 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	58-60



# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş geçmiş dönem
	Dipnot referansları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>190.641.826</b>	<b>127.267.562</b>
Nakit ve nakit benzerleri	23	91.800.563	7.973.334
Ticari alacaklar		75.370.442	105.036.090
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	<i>75.370.442</i>	<i>105.036.090</i>
Diğer alacaklar		60.201	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>60.201</i>	-
Peşin ödenmiş giderler		18.778.203	11.486.892
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>18.778.203</i>	<i>11.486.892</i>
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	19	4.632.417	2.771.246
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>11.722.339.442</b>	<b>11.281.975.909</b>
Diğer alacaklar		307.189	174.986
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>307.189</i>	<i>174.986</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	11.702.890.000	11.233.765.694
Maddi duran varlıklar	7	100.398	80.036
Maddi olmayan duran varlıklar		240.483	489.251
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		<i>240.483</i>	<i>489.251</i>
Peşin ödenmiş giderler		18.801.372	47.358.541
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>18.801.372</i>	<i>47.358.541</i>
Ertelenmiş vergi varlığı	19	-	107.401
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>11.912.981.268</b>	<b>11.409.243.471</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş cari dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş dönem 31 Aralık 2023
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	4	100.150	10.917.953
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar		100.150	10.917.953
<i>Banka kredileri</i>		<i>100.150</i>	<i>10.917.953</i>
Ticari borçlar		139.145.231	197.044.633
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	4	<i>139.145.231</i>	<i>197.044.633</i>
Diğer borçlar		285.759	180.567
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		<i>285.759</i>	<i>180.567</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	10	555.574	2.432.274
Kısa vadeli karşılıklar		925.429	697.507
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	10	<i>925.429</i>	<i>697.507</i>
Ertelenmiş gelirler		2.590.399	3.821.943
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	5	<i>2.590.399</i>	<i>3.821.943</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		16.325.823	18.219.856
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	11	<i>16.325.823</i>	<i>18.219.856</i>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Ticari borçlar		222.000.000	480.781.309
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	4	<i>222.000.000</i>	<i>480.781.309</i>
Uzun vadeli karşılıklar		4.759.831	4.502.425
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	10	<i>4.759.831</i>	<i>4.502.425</i>
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	19	740.935.376	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		3.591.528	5.295.669
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler</i>		<i>3.591.528</i>	<i>5.295.669</i>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>			
Ödenmiş sermaye	12	87.000.000	87.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	12	1.604.303.572	1.604.303.572
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	12	750.956.477	585.211.411
Geçmiş yıl karları		7.518.806.751	4.597.690.642
Net dönem karı		820.699.368	3.811.143.710
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>11.912.981.268</b>	<b>11.409.243.471</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ON İKİ AYLIK DÖNEME AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş cari dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş geçmiş dönem 31 Aralık 2023
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	13	758.184.743	650.460.884
Satışların maliyeti (-)	13	(167.804.825)	(183.580.611)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>590.379.918</b>	<b>466.880.273</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	14	(10.948.778)	(9.422.634)
Genel yönetim giderleri (-)	14	(29.237.004)	(9.778.867)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	544.558.803	3.568.232.029
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(18.229.928)	(13.459.080)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>1.076.523.011</b>	<b>4.002.451.721</b>
Finansman giderleri (-)	17	(104.112.082)	(15.838.453)
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	18	144.435.758	(173.996.635)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>1.116.846.687</b>	<b>3.812.616.633</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri</b>		<b>(296.147.319)</b>	<b>(1.472.923)</b>
Dönem vergi gideri	19	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	19	(296.147.319)	(1.472.923)
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>820.699.368</b>	<b>3.811.143.710</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>			
Ana ortaklık payları		-	-
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
<b>Pay başına kazanç</b>	20	9,43	43,81
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>820.699.368</b>	<b>3.811.143.710</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>		<b>820.699.368</b>	<b>3.811.143.710</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b> <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları</i>		-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>820.699.368</b>	<b>3.811.143.710</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ON İKİ AYLIK DÖNEME AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam
				Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>87.000.000</b>	<b>1.604.303.572</b>	<b>523.956.150</b>	<b>2.237.100.663</b>	<b>2.615.863.520</b>	<b>7.068.223.905</b>
Transferler	-	-	61.255.261	2.554.608.259	(2.615.863.520)	-
Dönem net karı	-	-	-	-	3.811.143.710	3.811.143.710
Ödenen temettü	-	-	-	(194.018.280)	-	(194.018.280)
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>87.000.000</b>	<b>1.604.303.572</b>	<b>585.211.411</b>	<b>4.597.690.642</b>	<b>3.811.143.710</b>	<b>10.685.349.335</b>
<b>1 Ocak 2024</b>	<b>87.000.000</b>	<b>1.604.303.572</b>	<b>585.211.411</b>	<b>4.597.690.642</b>	<b>3.811.143.710</b>	<b>10.685.349.335</b>
Transferler	-	-	165.745.066	3.645.398.644	(3.811.143.710)	-
Dönem net karı	-	-	-	-	820.699.368	820.699.368
Ödenen temettü	-	-	-	(279.387.077)	-	(279.387.077)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (*)	-	-	-	(444.895.458)	-	(444.895.458)
<b>31 Aralık 2024</b>	<b>87.000.000</b>	<b>1.604.303.572</b>	<b>750.956.477</b>	<b>7.518.806.751</b>	<b>820.699.368</b>	<b>10.781.766.168</b>

(\*) 2 Ağustos 2024 tarihli 7524 sayılı Kanun ile GYO ve GYF'lerin kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasında değişiklik yapılarak, 1 Ocak 2025'ten itibaren kazançların %50'si kâr payı olarak dağıtılırsa %10, dağıtılmazsa %30 oranında kurumlar vergisine tabi olacağı düzenlenmiştir. Grup yönetimi tarafından 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %10 olarak belirlenmiştir. Bu etkinin 2024 öncesine ait kısmı geçmiş yıllar kârlarına, 2024 yılına ait kısmı ise kâr veya zarara yansıtılmıştır.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ON İKİ AYLIK DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>288.052.700</b>	<b>751.214.946</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>820.699.368</b>	<b>3.811.143.710</b>
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>		<i>820.699.368</i>	<i>3.811.143.710</i>
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(247.825.143)</b>	<b>(3.705.064.138)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14,15	294.917	1.129.156
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		16.201.128	8.568.272
<i>Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler</i>	4	<i>16.201.128</i>	<i>8.568.272</i>
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		951.503	894.381
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	10	<i>951.503</i>	<i>894.381</i>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(73.875.219)	(57.067.546)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	16	<i>(73.875.219)</i>	<i>(57.067.546)</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler	6, 16	(466.980.092)	(3.424.296.972)
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	19	296.147.319	1.472.923
Net parasal pozisyon kayıpları		(20.564.699)	(235.764.352)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(284.821.525)</b>	<b>648.757.703</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		17.194.556	(9.338.965)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ (artış)</i>		<i>17.194.556</i>	<i>(9.338.965)</i>
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		21.265.856	1.068.654
Ticari borçlardaki artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(316.680.711)	647.280.525
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		<i>(316.680.711)</i>	<i>647.280.525</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)		(1.876.700)	2.083.517
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler		105.192	(2.091.093)
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/ (azalış)</i>		<i>105.192</i>	<i>(2.091.093)</i>
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/ (azalış)		(1.231.544)	1.688.988
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(3.598.174)	8.066.077
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)</i>		<i>(3.598.174)</i>	<i>8.066.077</i>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ON İKİ AYLIK DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2023
	Dipnot		
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>288.052.700</b>	<b>754.837.275</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	10	-	(3.622.329)
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(2.210.727)</b>	<b>(1.072.751.958)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(66.513)	(529.547)
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	7	(66.513)	(30.215)
<i>Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		-	(499.332)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(2.144.214)	(1.072.222.411)
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(216.329.661)</b>	<b>(140.306.608)</b>
Ödenen temettüler		(279.387.077)	(194.018.280)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları		(10.817.803)	(3.355.874)
Alınan faiz	16	73.875.219	57.067.546
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ (AZALIŞ)</b>		<b>69.512.312</b>	<b>(461.843.620)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	23	<b>7.973.334</b>	<b>394.570.739</b>
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		14.314.917	75.246.215
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	23	<b>91.800.563</b>	<b>7.973.334</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA 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 Oran Mah. Kudüs Cad. No: 3/318, Oran, Çankaya, Ankara'dır.

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

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

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

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

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 25'tir (31 Aralık 2023: 22).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

Ortaklık	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Geçerli Para Birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma oranı	
			31 Aralık 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara	TL	100	100

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Esaslar

##### TFRS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2016 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Ayrıca, konsolide finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkul haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

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. Finansal tablolar, kanuni kayıtlara TFRS 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 konsolide finansal tablo dipnotlarında sunulmuştur (Not 26).

##### Kullanılan Para Birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

##### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur. Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 31 Aralık 2024 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı altında muhasebeleştirilen 10.948.129 TL tutarını 31 Aralık 2024 sunum etkisiyle 15.806.775 TL olarak finansman giderleri hesabına yeniden sınıflandırmıştır.



# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (devamı)

##### Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine ("TÜFE") göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 31 Aralık 2024 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Düzeltilme katsayısı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44379
31 Aralık 2022	1.128,45	2,37897

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır.

31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir.

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aşığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

##### Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE’de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29’un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteği değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29’un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkleğinden elde edilmiştir.

Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarını yabancı para biriminden sunması durumunda, finansal tablolar çevrim işlemi yapılmadan önce TMS 29’a göre enflasyona göre düzeltilir. İşletmenin cari döneme ait finansal durum tablosu ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun çevriminde, tüm varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir ve gider kalemleri için cari raporlama dönemi sonundaki döviz kuru kullanılır.

Karşılaştırmalı finansal tabloların çevriminde, çevrimin yapıldığı para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olup olmadığı önem taşır. Çevrimin yapıldığı para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi değilse, karşılaştırmalı tutarlar önceki yılın finansal tablolarında cari yıl tutarları olarak sunulan tutarlar olur. Aksi halde, karşılaştırmalı tüm tutarlar da cari raporlama dönemi sonundaki döviz kuru kullanılarak çevrilir.

Grup’un bağlı ortaklığının 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup’un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı		Ana faaliyeti
			2024 %	2023 %	
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara	TL	100	100	Alışveriş merkezi işletmeciliği

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolide finansal tablolar Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığının finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması; ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar; ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TMS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TFRS 9 Finansal Araçlar: Ölçüm standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

### **2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve gerektiği durumlarda önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

### **2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde yaptığı muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 31 Aralık 2024 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 10.970.070 TL tutarını 31 Aralık 2024 sunum etkisiyle 15.838.452 TL olarak finansman giderleri hesabına yeniden sınıflandırmıştır.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ve yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
  - TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri
  - TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

#### Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

#### Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

- TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

#### Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış düzeltilmiş standartlar

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik
- UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler
- UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
- UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

##### İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
  - (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
  - (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
  - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
  - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
  - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
  - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
  - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
    - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

##### Hasılat

###### *Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira ve Ortak Alan Gelirleri:*

Grup'un gelirleri Panora AVM kiracılarından elde edilen kira gelirlerinden ve ortak alan katılım gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirleri; sabit kira gelirlerinden ve ciro kira gelirlerinden oluşmaktadır. Sabit kira gelirleri asgari tahakkuk esasına göre kaydedilmekte olup, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirilir. Ciro kira gelirleri ise kiracıların anlaşılan ciroları aştıkları tutarın belirlenen oranı kadar aylık kiralara ek ciro gelirlerinden oluşmaktadır. Ayrıca, kiracının sadece cirosu üzerinden elde edilen kira gelirleri de mevcuttur. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Hasılat (devamı)

Ortak alan kullanım gelirleri; Panora AVM'nin temizlik, güvenlik, iklimlendirme ve benzeri ihtiyaçları dolayısıyla ilgili ay içinde yapılan harcamaların, kiracılara metrekareleri nispetinde yansıtılarak tahsil edilen ortak gider katılım paylarından oluşturmaktadır.

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

##### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

##### Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

##### Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

##### Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

#### Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.



# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### **Finansal Araçlar**

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Grup finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Grup'un konsolide finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direkt olarak kar veya zarara yansıtılır.

##### ***Finansal varlıklar***

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem (teslim tarihi) tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Grup, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

---

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Araçlar (devamı)

##### *Finansal varlıklar (devamı)*

##### Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Grup, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemez bir tercihte bulunabilir.

##### (i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

---

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Araçlar (devamı)

##### *Finansal varlıklar (devamı)*

##### (i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi (devamı)

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir.

##### (ii) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

##### Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Araçlar (devamı)

##### *Finansal varlıklar (devamı)*

##### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

##### Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Grup'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup'un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

##### Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Grup yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Grup'un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

##### *Finansal Yükümlülükler*

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Peşin Ödenmiş Giderler

Grup'un peşin olarak yaptığı sigorta ödemeleri poliçe süreleri boyunca itfa edilir. Grup'un pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderler ise sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren sözleşmede belirtilen süre boyunca doğrusal olarak itfa edilir.

##### Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in ve bağlı ortaklığının fonksiyonel para birimi TL olup, mali durumu ve faaliyet sonuçları, konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

##### Pay Başına Kazanç

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur.

##### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

##### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir.

Türkiye’de 31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişiklikler yürürlüğe girmiştir.

· Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (“GYF”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

· Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF’lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 32/C’ye, 32’nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamaz, hükmü eklenmiştir. (02/8/2024-7524 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile)

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Ertelemiş vergi

###### Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelemiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelemiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelemiş vergi yükümlülükleri, Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelemiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelemiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelemiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelemiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelemiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

---

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Ertilenmiş vergi

###### Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ertilenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Ertilenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Ertilenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Şirket önceki dönemlerde Kurumlar Vergi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğu için ertelenen vergi hesaplamaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında şirket cari yılda ertelenen vergi hesaplaması yapmıştır. Bu hesaplamada SPK'nın 4 Mart 2025 tarih ve E-36231672-420.02.02-68690 sayılı yazısı kapsamında Panora GYO A.Ş. esas sözleşmesinin 29. maddesinde yer alan kar dağıtım zorunluluğu ile geçmiş yıllar kar dağıtım politikaları da göz önünde bulundurularak Panora GYO'nun her hesap döneminde dağıtılabılır dönem karının en az %75'ini nakden dağıtmasına yönelik bir zorunluluk olması nedeniyle ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %10 olarak belirlenmiştir.



## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

---

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalar

###### *Kıdem tazminatları:*

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Kıdem tazminatına ilişkin tüm aktüeryal kar/(zarar) diğer kapsamlı gelir/(gider) hesapları altında yansıtılması gerekmektedir. Grup, söz konusu aktüeryal kar/(zarar) etkilerinin önemsiz olması sebebiyle bu yansıtmayı uygulamamaktadır.

##### Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

##### Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde geçmiş yıl kardan indirilerek kaydedilir.

#### 2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde (Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ) değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ, 28 Temmuz 2011 tarih ve 2808 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş; yapılan değişiklikle 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş, portföyle ilgili tüm bilgilerin Seri XI, No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca halihazırda kamuya açıklanan finansal raporları aracılığıyla yatırımcılarla paylaşılması öngörülmüştür. Konuyla ilgili olarak, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ’in 42. Maddesinin ikinci fıkrasında finansal tablolar, alınan Tebliğ’de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verileceği hususu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Kurul Karar Organı’nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarında, portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere yer verilmesine karar verilmiştir (Bakınız Not 27).

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

---

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (devamı)

23 Ocak 2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete’de “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)” yayımlanmış olup, bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Not 26’da yer verilen bilgiler; finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Anılan bilgiler konsolide olmayan veriler olup konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

#### 2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup’un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

##### *Muhasebe tahminleri*

Finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması sırasında Yönetim’in, bilanço tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

##### *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespiti*

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda 11.702.890.000 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK lisansına sahip bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelirlerin kapitalizasyonu-indirgenmiş nakit akım yaklaşımı ve pazar yaklaşımına göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket’in konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Grup'un, üst düzey yönetim kadrosu Genel Müdür'den ve yönetim kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar ise ücret, SGK primi gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere (genel müdür ve yönetim kurulu üyeleri) sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	5.316.289	3.671.935
	<u>5.316.289</u>	<u>3.671.935</u>

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
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:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar (*)	99.246.640	93.687.272
Alacak senetleri	1.700.000	24.453.922
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(25.576.198)	(13.105.104)
	<u>75.370.442</u>	<u>105.036.090</u>

(\*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 57.799.481 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2023: 71.773.123 TL). Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 15.381.613 TL (31 Aralık 2023: 13.038.792 TL) tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır.

(\*\*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 25.576.198 TL (31 Aralık 2023: 13.105.104 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir.

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14-30 gün, alacak senetlerinin ortalama vade süresi 90-120 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş kira bedellerine ilişkin ticari alacaklara gecikme faizi işletilmektedir.

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	13.105.104	12.317.549
Dönem içi karşılıklar (Not: 16)	16.201.128	8.568.272
Tahsilatlar	-	(3.471.693)
Parasal kazanç	(3.730.034)	(4.309.024)
Kapanış bakiyesi	<u>25.576.198</u>	<u>13.105.104</u>

Grup'un vadesi, geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklarına ilişkin detaylar ve ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 20. notta verilmiştir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar (*)	138.651.634	196.236.775
Gider tahakkukları	493.597	807.858
	<u>139.145.231</u>	<u>197.044.633</u>
<u>Uzun vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar (*)	222.000.000	480.781.309
	<u>222.000.000</u>	<u>480.781.309</u>

(\*) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar içinde 2024 yılı hesap döneminde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan arsanın 2025, 2026 ve 2027 yıllarında toplamda 333.000.000 TL yapılacak taksit ödemeleri için yıllık %24 faiz ödenecektir.

Grup, gayrimenkul faaliyetlerine ilişkin borçlarını ticari, diğer faaliyetlerinden kaynaklanan borçlarını ticari olmayan olarak değerlendirmektedir. Arsa alımına ilişkin ödenecek borç dışındaki ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-30 gün aralığındadır (31 Aralık 2023: 15-30 gün aralığında). Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Kısa vadeli finansal borçlar</u>		
Banka kredileri (Doğrudan borçlanma sistemi) (*)	100.150	10.917.953
	<u>100.150</u>	<u>10.917.953</u>

(\*) Doğrudan borçlanma sistemi geniş bayi/müşteri ağı bulunan Firmaların bayi ya da müşterilerine yapacakları mal ve hizmet satışlarına yönelik fatura tahsilatlarının otomatik olarak gerçekleştirilmesini sağlayan bir nakit yönetimi hizmetidir. Grup, AVM elektrik faturalarına ilişkin borçlarının ödemesini, ilgili kredi mevduat hesabı üzerinden gerçekleştirmektedir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek aylara ait giderler (*)	18.481.587	10.950.834
Verilen avanslar	296.616	536.058
	<u>18.778.203</u>	<u>11.486.892</u>
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	18.801.372	47.358.541
	<u>18.801.372</u>	<u>47.358.541</u>
<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Alınan diğer avanslar (*)	1.736.658	371.842
Gelecek aylara ait gelirler (**)	853.741	3.450.101
	<u>2.590.399</u>	<u>3.821.943</u>

(\*\*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

(\*) Dönem sonu itibarıyla kiracılar tarafından yapılan mükerrer ödeme, iade vb. nedenlerle oluşan alacaklardan oluşmaktadır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b><u>Gerçeğe Uygun Değeri</u></b>		
Açılış bakiyesi	11.233.765.694	6.737.246.311
İlaveler	-	1.068.402.908
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	2.144.214	3.819.503
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	466.980.092	3.424.296.972
Kapanış bakiyesi	<u>11.702.890.000</u>	<u>11.233.765.694</u>

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

#### Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Değerleme Şirketi") tarafından 6 Kasım 2024 ile 31 Aralık 2024 tarihleri arasında gerçekleştirilen değerlendirme çalışmalarıyla elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlemede, Panora AVM için gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği net nakit akışlarının bugünkü değerlerine indirgenmesidir. Gelecekteki net nakit akışları, mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmaktadır. Net nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Şirket uhdesinde bulunan arsaya ilişkin değerlendirilmede ise pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2024	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	10.080.000.000	-	-	10.080.000.000
Arsa	1.622.890.000	-	1.622.890.000	-
<b>Toplam</b>	<b>11.702.890.000</b>	<b>-</b>	<b>1.622.890.000</b>	<b>10.080.000.000</b>

	31 Aralık 2023	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	9.453.921.953	-	-	9.453.921.953
Arsa	1.779.843.741	-	1.779.843.741	-
<b>Toplam</b>	<b>11.233.765.694</b>	<b>-</b>	<b>1.779.843.741</b>	<b>9.453.921.953</b>

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA 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)

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

	Değerleme Tekniği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Duyarlılık
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Gelir İndirgeme Yöntemi	Net nakit akışları TL (2023: TL) üzerinden hesaplanmış olup, %26 (2023: %23,5) oranında iskonto oranı, %95-%96 aralığında (2023: %97-%98) doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %7 (2023: %8) olarak kabul edilmiştir. Kiralara uygulanacak artış tutarları yıllar bazında değişken artış oranları kullanılarak hesaplanmıştır.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının %0,5 artması/azalması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 2.334.900 TL tutarında azalış/2.334.900 TL tutarında artış olacaktır.

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan 27 Kasım 2023 tarihinde 740.000.000 TL bedelle %40'ı peşin kalan kısmı 48 Ay, yılda bir taksit ödenmesi şeklinde satın alınan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 16128 ada 22 parsel numaralı 24.171,80 m2 arsanın 333.000.000 TL tutarlı taksit ödemeleri ve faiz tutarı karşılığında Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na verilen teminat mektupları nedeniyle, Halk Bankası arsa üzerinde 1.500.000.000 TL tutarında ipotek tesis ettirmiştir.

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmasına rağmen, sürecin devam etmesi ve söz konusu değişikliklerin ilgili tapu müdürlüğü tarafından henüz onaylanmaması sebebiyle değerlendirme çalışmasında 2007 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmış olup yapı kayıt belgesi dikkate alınmamıştır.

Şirket'in değerlendirme yaptırdığı Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin 242 adet bağımsız bölümü üzerinde 1 TL karşılığında TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmakta olup bu şerhin kısıtlayıcı herhangi bir durum yaratmayacağı sadece Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin ("TEDAŞ") kamusal amaçlı elektrik dağıtımı için taşınmazlar üzerine koyduğu bir şerh olduğu ve bu şerhin birçok mülke konulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu şerh gayrimenkullerinin değerini olumsuz yönde etkilememektedir.

Grup, 658.949.336 TL tutarındaki (31 Aralık 2023: 528.155.510 TL) kira gelirini (Not: 13) faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 19.858.072 TL'dir (2023: 25.624.665 TL) (Not: 13).



## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>				
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	4.789.606	25.423.062	1.006.269	31.218.937
Dönem içi alışlar	-	66.513	-	66.513
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	4.789.606	25.489.575	1.006.269	31.285.450
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>				
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	4.789.606	25.343.026	1.006.269	31.138.901
Dönem gideri	-	46.151	-	46.151
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	4.789.606	25.389.177	1.006.269	31.185.052
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	100.398	-	100.398

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>				
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	4.789.606	25.392.847	1.006.269	31.188.722
Dönem içi alışlar	-	30.215	-	30.215
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	4.789.606	25.423.062	1.006.269	31.218.937
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>				
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	3.979.039	25.294.545	1.006.269	30.279.853
Dönem gideri	810.567	48.481	-	859.048
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	4.789.606	25.343.026	1.006.269	31.138.901
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	80.036	-	80.036

#### 8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup lehine 47 adet ve Grup aleyhine 4 adet açılmış ve hâlihazırda devam eden davalar bulunmaktadır. Bu davaların büyük bölümünü kiracılar ile ilgili icra takipleri oluşturmaktadır. Grup, avukatların hukuki değerlendirmelerini de alarak her dönem sonunda bu davaların olası sonuçlarını ve finansal etkilerini değerlendirmekte ve bu değerlendirme sonucunda olası yükümlülüklerle karşı gerekli görülen karşılıkları ayırmaktadır. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ayrılan dava karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 9. TAAHHÜTLER

##### Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Grup’un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	1.993.264.545	1.993.264.545	-
-Teminat	493.264.545	493.264.545	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	1.500.000.000	1.500.000.000	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
	1.993.264.545	1.993.264.545	-

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %21’dir.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 9. TAAHHÜTLER (devamı)

#### Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

Grup’un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	3.192.466.642	3.192.466.642	-
- <i>Teminat</i>	1.026.785.071	1.026.785.071	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	2.165.681.571	2.165.681.571	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
	3.192.466.642	3.192.466.642	-

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2023 itibarıyla %30’dur.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

#### Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	555.574	2.432.274
	<u>555.574</u>	<u>2.432.274</u>

#### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

Kullanılmayan izin karşılıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	697.507	996.351
Dönem gideri / iptal edilen karşılıklar	442.320	463.054
Parasal kazanç	(214.398)	(761.898)
31 Aralık itibarıyla karşılık	<u>925.429</u>	<u>697.506</u>

#### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

##### Kıdem tazminatı karşılığı:

Grup, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışana kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 46.655,43 TL (1 Ocak 2023: 35.058,58 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ekli bireysel finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %22,53 enflasyon ve %27,15 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,77 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2023: %3,69). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL (1 Ocak 2023: 35.058,58 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	4.502.425	7.425.953
Faiz maliyeti	351.591	968.958
Hizmet maliyeti	509.183	431.327
Ödenen kıdem tazminatları	-	(3.622.329)
Aktüeryal kayıp/ (kazanç)	632.580	1.611.157
Parasal kazanç	(1.235.948)	(2.312.641)
31 Aralık itibarıyla karşılık	4.759.831	4.502.425

Aktüeryal kayıp/kazançın finansal tablolar için önemli seviyede olmamasından ötürü kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

### 11. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer kısa vadeli yükümlülükler:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli yükümlülükler:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	16.325.823	18.219.856
	16.325.823	18.219.856

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 12. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

#### Sermaye

Ortaklar	Pay (%)	31 Aralık	
		2024	2023
Mustafa Rifat Hisarcıklıoğlu	12,25	10.654.556	11.430.357
Yalıkavak II Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	23	20.010.000	8.700.000
Bekir Akar	-	-	4.639.990
Diğer (*)	64,75	56.335.444	62.229.653
	100,00	<b>87.000.000</b>	87.000.000
Enflasyon düzeltmesi (**)		1.604.303.572	1.604.303.572
Enflasyona göre düzeltilmiş sermaye		<b>1.691.303.572</b>	<b>1.691.303.572</b>

(\*) Her biri %5'ten küçük ortak paylarından oluşmaktadır (31 Aralık 2023: %5'ten küçük).

(\*\*) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin TMS'ye göre düzeltilmiş toplam tutarlarını ifade eder.

Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 87.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 87.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu 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 Gazetesinde ilan edilmiş ve Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla fiili dolaşımdaki pay tutarı 32.246.417,37 TL olup, toplam sermayedeki payı %37,06'dır.

#### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri, yasal yedeklerden oluşmaktadır. Şirket'in yasal yedekler toplamı 506.601.210 TL'dir (31 Aralık 2023: 479.150.276 TL).

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 12. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

#### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (devamı)

Grup'un birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan olağanüstü yedekleri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 244.355.268 TL'dir (31 Aralık 2023: 106.061.135 TL).

#### Kar dağıtım

Halka açık şirketler, kâr payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kâr payı öderler.

Şirket, Esas Sözleşmesi doğrultusunda her yıl pay sahiplerine yıllık net dağıtılabılır karın %75'ini nakden dağıtmayı taahhüt etmektedir.

2024 yılı içerisinde ortaklara 100 adet hisse başına 321 TL temettü (279.387.076 TL toplam temettü) dağıtılmıştır (2023: 154 TL; 194.018.280 TL toplam temettü).

#### *Kâr Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:*

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan dönem karı 584.448.682 TL (31 Aralık 2023: 480.076.280 TL) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklarının toplam tutarı 244.355.268 TL'dir (31 Aralık 2023: 106.061.135 TL). Kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar, olağanüstü yedeklerden oluşmaktadır.

### 13. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
a) Satışlar		
Kira gelirleri	758.184.743	650.460.884
	<u>758.184.743</u>	<u>650.460.884</u>

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 13. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
b) Satılan hizmet maliyeti (-)		
Ortak alan kullanım giderleri	(102.068.799)	(108.605.565)
Personel giderleri	(32.889.368)	(32.595.998)
Bakım onarım giderleri	(5.773.069)	(12.915.520)
Emlak vergisi giderleri	(7.421.293)	(9.322.881)
Bina sigorta giderleri	(6.663.710)	(3.386.264)
Diğer giderler	(12.988.586)	(16.754.383)
	<u>(167.804.825)</u>	<u>(183.580.611)</u>

#### 14. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(29.237.004)	(9.778.867)
Genel yönetim giderleri (-)	(10.948.778)	(9.422.634)
	<u>(40.185.782)</u>	<u>(19.201.501)</u>

#### a) Genel yönetim giderleri (-)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Huzur hakkı giderleri	(2.902.521)	(2.372.308)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.719.072)	(762.984)
Vergi giderleri	(1.323.920)	(380.351)
Danışmanlık giderleri	(1.137.089)	(1.229.701)
Bağış ve yardımlar	(738.295)	(2.043.696)
Sigorta giderleri	(304.908)	(419.529)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(294.917)	(1.129.156)
Bakım onarım giderleri	(190.960)	(239.464)
Seyahat giderleri	(57.743)	(299.309)
Diğer giderler	(1.279.353)	(546.136)
	<u>(10.948.778)</u>	<u>(9.422.634)</u>



## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 14. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (devamı)

b) Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Reklam ve diğer pazarlama giderleri	(29.237.004)	(9.778.867)
	<u>(29.237.004)</u>	<u>(9.778.867)</u>

#### 15. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ortak alan kullanım giderleri	(102.068.799)	(108.605.565)
Personel giderleri	(32.889.368)	(32.595.998)
Reklam giderleri	(29.237.004)	(9.778.867)
Emlak vergisi giderleri	(7.421.293)	(9.322.881)
Bina sigorta giderleri	(6.663.710)	(3.386.264)
Bakım onarım giderleri	(5.964.029)	(13.154.984)
Huzur hakkı giderleri	(2.902.521)	(2.372.308)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.719.072)	(762.984)
Vergi giderleri	(1.323.920)	(380.351)
Danışmanlık giderleri	(1.137.089)	(1.229.701)
Bağış ve yardımlar	(738.295)	(2.043.696)
Sigorta giderleri	(304.908)	(419.529)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(294.917)	(1.129.156)
Seyahat giderleri	(57.743)	(299.309)
Diğer giderler	(14.267.938)	(17.300.519)
	<u>(207.990.606)</u>	<u>(202.782.112)</u>

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artış kazancı (Not: 6)	466.980.092	3.424.296.972
Faiz geliri	73.875.219	57.067.546
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	851.634	81.799.762
Konusu kalmayan karşılıklar	-	3.471.693
Diğer giderler	2.851.858	1.596.056
	<u>544.558.803</u>	<u>3.568.232.029</u>

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Karşılık giderleri	(16.201.128)	(8.568.272)
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(1.010.712)	(2.651.928)
Diğer giderler	(1.018.088)	(2.238.880)
	<u>(18.229.928)</u>	<u>(13.459.080)</u>

### 17. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Kısa vadeli borçlanma giderleri (*)	(104.112.082)	(15.838.453)
	<u>(104.112.082)</u>	<u>(15.838.453)</u>

(\*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul arsa bedeli için Özelleştirme İdaresi'ne ödenen 96.200.000 TL tutarında faiz giderleri ile teminat mektubu komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 18. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI

	31 Aralık 2024
<u>Parasal olmayan kalemler</u>	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.446.425.524
Bağlı ortaklık	547.004
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(197.762)
Ödenen temettü	(30.227.776)
Kâr zarar tablosu kalemleri	(66.790.525)
Kardan kısıtlanmış yedekler	(199.073.779)
Ödenmiş sermaye	(520.463.555)
Geçmiş yıllar zararları	(2.485.783.373)
	<u>144.435.758</u>

### 19. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	4.632.417	2.771.246
	<u>4.632.417</u>	<u>2.771.246</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
<u>Cari yıl vergi gideri</u>		
Cari dönem vergi gideri	-	-
Geçici farkların oluşması ile geçici farkların ortadan kalkmasına ilişkin ertelenmiş vergi gideri	(296.147.319)	(1.472.923)
	<u>(296.147.319)</u>	<u>(1.472.923)</u>

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 19. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

##### Ertelenmiş Vergi

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

Panora GYO A.Ş. önceki dönemlerde Kurumlar Vergi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisi kapsamında istisna olduğu için ertelenen vergi hesaplaması yapmamıştır. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli 7524 sayılı Kanun ile GYO ve GYF'lerin kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasında değişiklik yapılarak, 1 Ocak 2025'ten itibaren taşınmazlardan elde edilen kazançların %50'si kâr payı olarak dağıtılsa taşınmaz kazançları üzerinden %10, dağıtılmazsa %30 oranında kurumlar vergisine tabi olacağı düzenlenmiştir. Grup yönetimi Panora GYO A.Ş. esas sözleşmesinde yer alan kar dağıtım zorunluluğu ile geçmiş yıllar kar dağıtım politikalarını da göz önünde bulundurmuş ve esas sözleşmesinde yer alan kar dağıtım zorunluluğu ile kar dağıtım politikaları çerçevesinde gelecekte %10 üzerinden vergi oranında vergilendirileceği öngörüsüyle Panora GYO A.Ş. solo finansal tablolarında %10 üzerinden ertelenen vergi hesaplaması gerçekleştirmiştir.

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2024 yılı için %25'tir.(2023: %25)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	107.401	1.580.324
Gelir tablosuna kaydedilen	(296.147.319)	(1.472.923)
Geçmiş yıllar karları/ (zararları) ile ilişkilendirilen	(444.895.458)	-
	<u>(740.935.376)</u>	<u>107.401</u>

Grup'un ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

<u>Ertelenmiş vergi varlıkları</u>	Ertelenmiş Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri):	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	2.647.952	-
Ticari borçlar	404.250	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar	591.684	-
Diğer	8.947.328	143.685
Ertelenmiş vergi varlığı	<u>12.591.214</u>	<u>143.685</u>

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 19. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

##### Ertelenmiş Vergi (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri:</u>		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(753.526.590)	-
Diğer	-	(36.284)
Ertelenen vergi yükümlülüğü	<u>(753.526.590)</u>	<u>(36.284)</u>
Ertelenen vergi (yükümlülüğü)/ varlığı, net	<u>(740.935.376)</u>	<u>107.401</u>

#### 20. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Net dönem karı	820.699.368	3.811.143.710
Pay başına kazanç (*)	<u>9,43</u>	<u>43,81</u>

(\*) Net dönem karının içerisinde dağıtımına tabi olmayan kazançlar da mevcut olup, kar dağıtımına konu olacak dağıtılabılır 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

---

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### a) Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un yönetim kurulu sermaye yapısını düzenli olarak yaptığı toplantılarda inceler. Bu incelemeler sırasında kurul, sermaye maliyeti ile her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Grup, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya temettü ödemeleri yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal borcu bulunmamaktadır.

#### b) Finansal Risk Faktörleri:

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski, kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

#### Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin finansal durumları devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için yönetimi kurulu tarafından incelenen sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Ticari alacaklar çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri sürekli değerlendirilmektedir.

Grup, tek bir tarafa ya da benzer özelliklere sahip bir gruba karşı, önemli bir kredi riskine maruz kalmamaktadır.

#### *Şirket'in maruz kaldığı kredi riskine genel bakış*

Ticari ve diğer alacaklar için Şirket, TFRS 9'daki basitleştirilmiş yaklaşımı kullanarak ömür boyu kredi zararı yöntemini uygulamıştır. Şirket, bu kalemlerde beklenen kredi zararlarını, müşterilerin geçmişteki temerrüde düşme durumuna bakılarak, mevcut finansal durumu analiz edilerek ve ilgili müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin genel ekonomik koşulları ve raporlama tarihindeki koşullar dikkate alınarak oluşturulan bir karşılık matrisi kullanarak tahmin eder. Şirket'in ticari ve diğer alacakları üzerinden hesapladığı önemli bir kredi zarar karşılığı bulunmamaktadır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

Kredi riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2024	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	75.370.442	-	-	91.782.606
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	15.381.613	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	75.409.673	-	-	91.782.606
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	25.576.198	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	(25.576.198)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat mektupları, depozitolar, teminat senetleri ve teminat çeklerinden oluşmaktadır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2023	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	105.036.090	-	-	7.940.409
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	13.038.792	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	105.036.090	-	-	7.940.409
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	13.105.104	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	(13.105.104)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat mektupları, depozitolar, teminat senetleri ve teminat çeklerinden oluşmaktadır.



## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

##### Kredi riski (devamı)

##### Finansal varlıkların kredi kalitesine ilişkin açıklamalar

Grup'un ticari alacaklarının tümü ilişkili olmayan taraflardan olup, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklarının büyük bölümü Grup'un 6 aydan uzun zamandır çalıştığı ve herhangi bir tahsilat sıkıntısı yaşamadığı müşterilerine aittir. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakları ise Grup'un 6 aydan uzun süredir çalıştığı ve zaman zaman tahsilat sıkıntısı yaşadığı müşterilerindedir.

Grup banka mevduatlarını kredi notu yüksek bankalarda tutmaktadır.

Vadesi geçen ve değer düşüklüğüne uğrayan alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	Ticari Alacaklar	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vadesi 1 yıldan fazla geçmiş	(25.576.198)	(13.105.104)
Vadesi üzerinden 1 yıla kadar	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	(25.576.198)	(13.105.104)

##### Likidite riski

Likidite riski yönetimi ile ilgili olarak yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Takip eden sayfadaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler takip eden sayfadaki tabloya dahil edilmiştir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

##### Likidite riski (devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin, sözleşmeye göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	361.145.231	361.145.231	139.145.231	-	222.000.000	-
Finansal borçlar	100.150	100.150	100.150	-	-	-
Diğer borçlar	19.917.351	19.917.351	16.325.823	-	3.591.528	-
	<u>381.162.732</u>	<u>381.162.732</u>	<u>155.571.204</u>	<u>-</u>	<u>225.591.528</u>	<u>-</u>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin, sözleşmeye göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	677.825.942	677.825.942	197.044.633	-	480.781.309	-
Finansal borçlar	10.917.953	10.917.953	10.917.953	-	-	-
Diğer borçlar	23.515.525	23.515.525	18.219.856	-	5.295.669	-
	<u>712.259.420</u>	<u>712.259.420</u>	<u>226.182.442</u>	<u>-</u>	<u>486.076.978</u>	<u>-</u>

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

##### Piyasa riski yönetimi

Grup'un faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal riske maruz kalmamaktadır.

Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

##### Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla önemli düzeyde bir kur riskine maruz değildir.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

#### Kur riski yönetimi (devamı)

Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	4.456.131	121.301	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	4.456.131	121.301	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	4.456.131	121.301	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.787.646	102.918	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.787.646	102.918	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.787.646	102.918	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.787.646	102.918	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.787.646	102.918	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	668.485	18.383	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	668.485	18.383	-
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

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

##### Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2023

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	4.967.577	152.502	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	4.967.577	152.502	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	4.967.577	152.502	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	-	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	263.842	8.085	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	263.842	8.085	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	263.842	8.085	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	263.842	8.085	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	263.842	8.085	-
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	4.703.735	144.417	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	4.703.735	144.417	-
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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı):

##### Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2024	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde (*)	-	-
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>	-	-
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	-	-
4-Avro net varlık / yükümlülük	133.697	(133.697)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro net etki (4+5)</b>	<b>133.697</b>	<b>(133.697)</b>
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>133.697</b>	<b>(133.697)</b>

	31 Aralık 2023	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	-	-
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>	-	-
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	-	-
4-Avro net varlık / yükümlülük	940.747	(940.747)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro net etki (4+5)</b>	<b>940.747</b>	<b>(940.747)</b>
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>940.747</b>	<b>(940.747)</b>

##### Faiz oranı risk yönetimi

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal borcu bulunmamaktadır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 22. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

##### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

	İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<b>31 Aralık 2024</b>				
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	91.800.563	-	91.800.563	23
Ticari alacaklar	75.370.442	-	75.370.442	4
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Ticari borçlar	-	361.145.231	361.145.231	4
Finansal borçlar	-	100.150	100.150	4
<b>31 Aralık 2023</b>				
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	7.973.334	-	7.973.334	23
Ticari alacaklar	105.036.090	-	105.036.090	4
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Ticari borçlar	-	677.825.942	677.825.942	4
Finansal borçlar	-	10.917.953	10.917.953	4

(\*) Grup yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 23. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	17.957	32.925
Bankadaki nakit	91.782.606	7.940.409
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	6.274.375	6.049.047
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	85.508.231	1.891.362
	<u>91.800.563</u>	<u>7.973.334</u>

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar 1 Şubat 2025 tarihine kadar olan vadeli TL mevduatları içermektedir. Söz konusu vadeli mevduatlar için faiz oranı 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %40- %45 aralığındadır (31 Aralık 2023: %30- %35).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 121.301 Avro (4.453.827 TL karşılığı) ve 1.820.548 TL tutarındaki mevduatları içermektedir (2023: 105.626 Avro (4.964.099 TL karşılığı) ve 1.084.949 TL).



## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 24 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un ana faaliyet konusu, yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşan portföyün işletilmesidir. Grup'un karar vermeye yetkili mercisi yönetim kurulu Grup'un faaliyetlerini tek bölüm halinde takip etmekte, performans değerlendirmesi yapmakta ve tahsis edilecek kaynaklara ilişkin karar vermektedir. Bu sebepten ötürü bölümlere göre raporlama notu ekli konsolide finansal tablolarda sunulmamıştır.

#### 25 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	2.100.000	577.515
	<u>2.100.000</u>	<u>577.515</u>

#### 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama dönemi sonrasında finansal tabloları etkileyecek herhangi bir işlem yapılmamıştır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 27 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	<b>Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Geçmiş Dönem (TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	89.756.442	6.849.439
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a)	11.702.890.000	11.233.765.694
C	İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	1.779.585	1.779.585
C	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/(f)	-	-
C	Diğer Varlıklar		102.292.706	149.817.723
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	11.896.718.733	11.392.212.441
E	Finansal Borçlar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/ (f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	10.788.732.163	10.690.162.946
İ	Diğer Kaynaklar		1.107.986.570	702.049.495
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	11.896.718.733	11.392.212.441

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 27. 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)	89.756.442	6.833.742
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	Âtıl 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	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/ 1(a)	1.779.585	1.779.585
J	Gayrinakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	1.992.840.000	3.191.348.363
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)	80.858.231	5.066.095

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**27. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Oran	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	K/D	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a), (b)	(B+A1) /D	98%	99%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	(A+C-A1) /D	1%	0%	≤ %49
4	İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	(A3+B1+C1) /D	0%	0%	≤ %49
5	Âtıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	B2/D	0%	0%	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/1 (a)	C2/D	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	(E+F+G+H+J) /İ	21%	30%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/(b)	(A2-A1) /D	1%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md.22/ (I)	L/D	1%	0%	≤ %10