

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara
Döneme Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar**

İÇİNDEKİLER

	<u>SAYFA</u>
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-29
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ..	8-12
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	13
NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	13-14
NOT 5 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	14
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	15-16
NOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	17
NOT 8 TAAHHÜTLER.....	18-19
NOT 9 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	20
NOT 10 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	20-21
NOT 11 PAY BAŞINA KAZANÇ	21
NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU	22-24
NOT 13 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25
NOT 14 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI.....	25
NOT 15 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	25
NOT 16 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	26-28

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		303.176.213	239.121.254
Nakit ve nakit benzerleri	13	228.367.516	115.145.068
Ticari alacaklar		63.530.689	94.536.834
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	63.530.689	94.536.834
Peşin ödenmiş giderler		11.278.008	23.553.422
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	11.278.008	23.553.422
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	-	5.885.930
DURAN VARLIKLAR		14.704.392.684	14.703.282.047
Diğer alacaklar		307.189	385.306
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		307.189	385.306
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	14.678.886.691	14.678.886.691
Maddi duran varlıklar	7	6.159.689	125.929
Maddi olmayan duran varlıklar		102.500	301.636
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		102.500	301.636
Peşin ödenmiş giderler		18.936.615	23.582.485
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	18.936.615	23.582.485
TOPLAM VARLIKLAR		15.007.568.897	14.942.403.301

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem
		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		185.381.415	200.597.488
Kısa vadeli borçlanmalar		137.237	125.618
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		137.237	125.618
Banka kredileri		137.237	125.618
Ticari borçlar		143.001.810	174.529.289
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4	143.001.810	174.529.289
Diğer borçlar		593.506	358.426
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		593.506	358.426
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.371.300	696.854
Kısa vadeli karşılıklar		1.351.352	1.160.762
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		1.351.352	1.160.762
Ertelenmiş gelirler		5.395.329	3.249.127
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	5.395.329	3.249.127
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		15.409.376	20.477.412
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		15.409.376	20.477.412
Dönem kârı vergi yükümlülüğü		17.121.505	-
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.271.790.385	1.218.280.950
Ticari borçlar		222.000.000	278.453.685
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4	222.000.000	278.453.685
Uzun vadeli karşılıklar		3.880.660	5.970.236
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		3.880.660	5.970.236
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		6.084.008	4.504.840
İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler		6.084.008	4.504.840
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		1.039.825.717	929.352.189
ÖZKAYNAKLAR		13.550.397.097	13.523.524.863
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		13.550.397.097	13.523.524.863
Ödenmiş sermaye	11	87.000.000	87.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		2.034.395.098	2.034.395.098
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		941.921.614	941.921.614
Geçmiş yıl karları		9.972.905.070	9.430.808.317
Net dönem karı		514.175.315	1.029.399.834
TOPLAM KAYNAKLAR		15.007.568.897	14.942.403.301

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		geçmemiş	denetimden	denetimden	denetimden
		Cari dönem	Cari dönem	Cari dönem	Geçmiş dönem
		1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Temmuz-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	757.756.886	673.001.669	242.397.537	225.959.913
Satışların maliyeti (-)	9	(161.219.956)	(161.226.188)	(52.783.961)	(54.462.096)
BRÜT KAR		596.536.930	511.775.481	189.613.576	171.497.817
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(29.069.720)	(26.550.704)	(8.848.175)	(12.298.353)
Genel yönetim giderleri (-)		(11.024.564)	(9.711.754)	(3.780.767)	(3.956.386)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		48.952.085	57.018.925	5.524.700	31.953.146
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(13.326.397)	(10.132.481)	(674.372)	(6.314.015)
ESAS FAALİYET KARI		592.068.334	522.399.467	181.834.962	180.882.209
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		20.327.814	-	9.634.128	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		612.396.148	522.399.467	191.469.090	180.882.209
Finansman giderleri (-)		(1.758.220)	(7.205.411)	(414.993)	(1.481.896)
Net parasal pozisyon kazançları/kayıpları	14	65.617.237	141.731.924	16.751.879	27.136.108
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		676.255.165	656.925.980	207.805.976	206.536.421
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)		(162.079.850)	531.186	(47.631.770)	(199.151)
Dönem vergi gideri geliri		(51.606.323)	-	(15.494.405)	-
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)		(110.473.527)	531.186	(32.137.365)	(199.151)
DÖNEM KARI		514.175.315	657.457.166	160.174.206	206.337.270
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık payları		514.175.315	657.457.166	160.174.206	206.337.270
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Pay başına kazanç	11	5,91	7,56	1,84	2,37
DÖNEM KARI		514.175.315	657.457.166	160.174.206	206.337.270
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/ (GİDERLER)		514.175.315	657.457.166	160.174.206	206.337.270
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		514.175.315	657.457.166	160.174.206	206.337.270

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar		
				Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2024	87.000.000	2.034.395.098	734.028.260	5.766.864.421	4.780.301.848	13.402.589.627
Transferler	-	-	116.812.904	4.663.488.944	(4.780.301.848)	-
Temettü	-	-	-	(350.434.058)	-	(350.434.058)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	657.457.166	657.457.166
30 Eylül 2024	87.000.000	2.034.395.098	850.841.164	10.079.919.307	657.457.166	13.709.612.735
1 Ocak 2025	87.000.000	2.034.395.098	941.921.614	9.430.808.317	1.029.399.834	13.523.524.863
Transferler	-	-	-	1.029.399.834	(1.029.399.834)	-
Temettü	-	-	-	(487.303.081)	-	(487.303.081)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	514.175.315	514.175.315
30 Eylül 2025	87.000.000	2.034.395.098	941.921.614	9.972.905.070	514.175.315	13.550.397.097

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2024
Dipnot referansları		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	535.769.623	435.124.732
Dönem karı	514.175.315	657.457.166
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>	514.175.315	657.457.166
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	83.335.654	(81.806.714)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	608.659	272.848
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	1.508.150	1.289.122
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	1.508.150	1.289.122
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	1.351.694	7.537.135
<i>Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	1.351.694	7.537.135
4	1.351.694	7.537.135
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(45.396.069)	(52.307.495)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	(45.396.069)	(52.307.495)
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	162.079.850	(531.186)
Parasal pozisyon kazanç/kayıpları ile ilgili düzeltmeler	(36.816.630)	(38.067.138)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(34.256.528)	(141.108.591)
Ticari alacaklardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler	36.236.490	47.568.935
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış</i>	36.236.490	47.568.935
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)	16.921.285	43.645.586
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(87.981.164)	(220.432.254)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>	(87.981.164)	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)	1.674.446	(673.081)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	235.080	443.293
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış</i>	235.080	443.293
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)	2.146.202	(2.224.191)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(3.488.867)	(9.436.879)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)</i>	(3.488.867)	(9.436.879)

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2024
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		563.254.441	434.541.861
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		7.000.000	582.871
Vergi iadeleri/ (ödemeleri)		(34.484.818)	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(6.443.283)	(2.114.064)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.443.283)	(83.427)
Maddi olan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(6.443.283)	(83.427)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	-	(2.030.637)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(452.028.590)	(242.665.357)
Ödenen temettüler		(478.235.310)	(281.433.826)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları		(19.189.349)	(13.539.026)
Alınan faiz		45.396.069	52.307.495
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ		77.297.750	190.345.311
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	115.145.068	10.000.920
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERLERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		35.924.698	29.809.158
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	228.367.516	230.155.389

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Merkez Müteahhitlik Turizm ve Ticaret A.Ş. 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 unvanını 31 Mart 2013 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in ana faaliyeti mülkiyetinde bulunan Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nden ("Panora AVM") kira geliri elde etmek olup; 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 bundan sonra "Grup" olarak tanımlanacaktır.

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

Grup'un 30 Eylül 2025 itibarıyla çalışan personel sayısı 25'tir (31 Aralık 2024: 25).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

Ortaklık	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Geçerli Para Birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma oranı	
			30 Eylül 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara L	TL	100	100

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 7 Kasım 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

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

Grup, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile değerlendirilmelidir.

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

İlişikteki 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 III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri doğrultusunda portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgiler de tavsiye edilen dipnot formatına uygun olarak ekli finansal tablo dipnotlarında sunulmuştur (Not 16).

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları (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 Mart 2024 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 standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Düzeltilme katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,0000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,2542
30 Eylül 2024	2.319,29	1,3329

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları (devamı)

Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemin sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların 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.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem bireysel finansal tabloları yeniden düzenlenir. Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 30 Eylül 2025 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Grup'un detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı altında muhasebeleştirilen 5.744.586 TL tutarını 30 Eylül 2025 sunum etkisiyle 7.205.411 TL olarak finansman giderleri hesabına yeniden sınıflandırmıştır.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 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 2025 tarihinden itibaren geçerli olan diğer yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide 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
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.3 Önemli Muhasebe Politikaları – TFRS 9 Finansal Araçlar

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modelinin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Sınıflandırılması ve Ölçme- Finansal Varlıklar

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

Değer düşüklüğü- Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Grup, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli bir farklılık bulunmamıştır.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak-31 Aralık 2024 hesap döneminde konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Değişikliklere konu muhasebe politikaları Not 2.2 ve 2.3'te detaylı olarak açıklanmış olup ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak- 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait yıllık konsolide finansal tablolar ile okunmalıdır.

13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem konsolide finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili tebliğ 1

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile Grup'un ilişkili tarafı olan bağlı ortaklığı arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 6.209.659 TL'dir (30 Eylül 2024: 4.996.020).

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar (*)	88.909.009	123.836.392
Alacak senetleri	1.234.146	2.132.303
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(26.927.891)	(32.080.119)
Diğer	315.425	648.258
	<u>63.530.689</u>	<u>94.536.834</u>

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup, kiracılarından 106.799.955 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2024: 72.497.651 TL). Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 12.827.926 TL (31 Aralık 2024: 19.293.094 TL) tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır.

(**) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 26.927.891 TL (31 Aralık 2024: 32.080.119 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir.

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14-30, alacak senetlerinin ortalama vade süresi 30-60 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- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Açılış bakiyesi	32.080.119	19.468.348
Dönem içi karşılıklar	1.351.694	7.537.135
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	(6.503.922)	(7.791.179)
Kapanış bakiyesi	<u>26.927.891</u>	<u>19.214.305</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	141.065.051	173.910.173
Gider tahakkukları	1.936.759	619.116
	143.001.810	174.529.289
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	222.000.000	278.453.685
	222.000.000	278.453.685

(*) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar içinde 2023 yılı hesap döneminde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan arsanın 2025, 2026 ve 2027 yıllarında toplamda 333.000.000 TL tutarında yapılacak taksit ödemeleri için yıllık %24 faiz ödenecektir. Arsa alımına ilişkin ödenecek borç dışındaki ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-30 gün aralığındadır (31 Aralık 2024: 15-30 gün aralığında). Arsa borcu hariç ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler (*)	10.573.680	23.181.378
Verilen avanslar	704.328	372.044
	11.278.008	23.553.422
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	18.936.615	23.582.485
	18.936.615	23.582.485

(*) Gelecek aylara ve yıllara ait giderler hesabı, Şirket'in pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderlerden, sahip olduğu bina, demirbaş ve taşıtlara ilişkin sigorta giderleri ile yönetici sorumluluk sigortası giderlerinden kaynaklanmaktadır. Söz konusu tutarlar, ilgili sözleşmeler uyarınca sözleşme/poliçe süreleri boyunca itfa edilmektedir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Gelecek aylara ait gelirler (*)	2.186.486	1.070.844
Alınan diğer avanslar	3.208.843	2.178.283
	5.395.329	3.249.127

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>		
Açılış bakiyesi	14.678.886.691	14.090.466.007
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	-	2.030.637
Kapanış bakiyesi	<u>14.678.886.691</u>	<u>14.092.496.644</u>

(*) Gerçekleşen yatırımlar 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 30.09.2025 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Değerleme Şirketi") tarafından 6 Kasım 2024 ile 31 Aralık 2024 tarihleri arasında gerçekleştirilen değerleme çalışmalarıyla elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirketidir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlemede, gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) yöntemi Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin gerçeğe uygun değer tespitinde 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. Grup uhdesinde bulunan arsaya ilişkin değerlemede ise pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2025	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	12.643.302.453	-	-	12.643.302.453
Arsa	2.035.584.238	-	2.035.584.238	-
Toplam	14.678.886.691	-	2.035.584.238	12.643.302.453

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2024	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	11.859.953.432	-	-	11.859.953.432
Arsa	2.232.543.212	-	2.232.543.212	-
Toplam	14.092.496.644	-	2.232.543.212	11.859.953.432

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 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.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: 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. 21 Mayıs 2025 tarihi itibarıyla Halk Bankası nezdinde alınan teminat mektupları Vakıf Katılım Bankası'ndan alınan yeni teminat mektupları ile değiştirilmiş bahse konu ipotek tutarı ise Halk Bankası'ndan alınarak Vakıf Katılım Bankası üzerine tesis ettirilmiştir.

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi için yapı kayıt belgesi alınmış olup, 2017 tarihli projesi ile uyumlu olan yapı kayıt belgesinin 2. Aşamasının sürecin halen devam etmesi nedeniyle tamamlanmaması ve söz konusu değişikliklerin ilgili tapu müdürlüğü tarafından onaylanmaması nedeniyle değerlendirilmesinde 2007 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmıştır.

Grup'un 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 dağıtımını için taşınmazlar üzerine koyduğu bir şerh olduğu ve bu şerhin birçok mülke konulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu şerh gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkilememektedir.

Grup, 669.149.895 TL tutarındaki (30 Eylül 2024: 595.374.349 TL) kira gelirini (Not 9) faaliyet kiralaması altında kiralaan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 17.433.318 TL'dir (30 Eylül 2024: 22.256.185 TL) (Not: 9).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.007.582	31.971.470	1.262.159	39.241.211
Dönem içi alımlar	-	6.443.283	-	6.443.283
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.007.582	38.414.753	1.262.159	45.684.494
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	-	-	-	-
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.007.582	31.845.541	1.262.159	39.115.282
Dönem gideri	-	409.523	-	409.523
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.007.582	32.255.064	1.262.159	39.524.805
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	6.159.689	-	6.159.689
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.007.582	31.888.042	1.262.159	39.157.783
Dönem içi alımlar	-	83.427	-	83.427
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.007.582	31.971.469	1.262.159	39.241.210
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.007.582	31.787.654	1.262.159	39.057.395
Dönem gideri	-	39.946	-	39.946
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.007.582	31.827.600	1.262.159	39.097.341
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	143.869	-	143.869

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

8. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.995.657.747	1.995.657.747	-
-Teminat (*)	495.657.747	495.657.747	-
-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	-	-	-
	1.995.657.747	1.995.657.747	-

(*) Grup'un katıldığı arsa satış ihalesi kapsamında T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na vermiş olduğu kesin teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2025 itibarıyla %0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

8. TAAHHÜTLER (devamı)

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	2.500.143.503	2.500.143.503	-
-Teminat	618.699.686	618.699.686	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	1.881.443.817	1.881.443.817	-
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	-	-	-
	2.500.143.503	2.500.143.503	-

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2024 itibarıyla %0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
a) Satışlar				
Kira gelirleri	669.149.895	595.374.349	216.322.909	195.735.291
Ortak alan katılım payı gelirleri	90.707.564	86.608.056	26.074.628	30.393.922
Diğer iskonto ve indirimler	(2.100.573)	(8.980.736)	-	(169.300)
	757.756.886	673.001.669	242.397.537	225.959.913
b) Satılan hizmet maliyeti (-)				
Ortak alan kullanım giderleri	(98.789.970)	(86.730.791)	(32.054.497)	(18.828.584)
Personel giderleri	(30.800.667)	(33.774.414)	(9.315.659)	(20.824.938)
Bakım onarım giderleri	(7.698.273)	(6.621.108)	(2.763.386)	(1.204.238)
Bina sigorta giderleri	(5.200.938)	(5.007.980)	(1.372.736)	(2.596.103)
Emlak vergisi giderleri	(4.534.107)	(10.627.097)	-	-
Amortisman giderleri	(608.659)	(272.848)	(391.743)	(150.016)
Diğer giderler	(13.587.342)	(18.191.950)	(6.885.940)	(10.858.217)
	(161.219.956)	(161.226.188)	(52.783.961)	(54.462.096)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2024
<u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	5.885.930
	-	5.885.930

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Kurumlar Vergisi

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.

Ertelenmiş Vergi

Grup, muhasebe politikaları çerçevesinde TMS 12 Gelir Vergileri Standardı'na uygun olarak ertelenmiş vergi varlıklarını ve yükümlülüklerini hesaplamaktadır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda taşınan değerleri ile vergi mevzuatı açısından değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.

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. Yönetim 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. 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 muhasebeleştirmektedir. 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 2025 yılı için %25'tir.(2024: %25)

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Net dönem karı	514.175.315	657.457.166
Pay başına kazanç (*)	5,91	7,56

(*) Net dönem karının içerisinde dağıtımına tabi olmayan kazançlar da mevcut olup, kar dağıtımına konu olacak dağıtılabilir karın tespitinde bu kazançlar dikkate alınmayacaktır. Bunun sonucu olarak da dağıtılacak temettü tutarı yukarıda belirtilen pay başına kazanç tutarından farklılık gösterebilecektir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

12. YABANCI PARA POZİSYONU

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	6.863.781	141.091	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	6.863.781	141.091	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	6.863.781	141.091	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	5.507.818	113.218	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5.507.818	113.218	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	5.507.818	113.218	-
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	1.355.963	27.873	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.355.963	27.873	-
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

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)**31 Aralık 2024**

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	5.589.307	152.147	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	5.589.307	152.147	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	5.589.307	152.147	-
10. Ticari Borçlar	7.939.145	215.724	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	7.939.145	215.724	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.750.829	129.090	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.750.829	129.090	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	12.689.974	344.814	-
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	(7.100.667)	(192.667)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(7.100.667)	(192.667)	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Grup başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu ABD Doları ve Avro cinsinden döviz pozisyonunun TL'nin yabancı paralar karşısında %20 değer kazanması ve kaybetmesi ve diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu varsayımı altında vergi öncesi dönem kar/zararı üzerindeki etkisi sonraki sayfada belirtilmiştir.

		30 Eylül 2025	
		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 (-)		-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)		-	-
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		-	-
4-Avro net varlık / yükümlülük		271.193	(271.193)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)		-	-
6-Avro net etki (4+5)		271.193	(271.193)
TOPLAM (3+6)		271.193	(271.193)
		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 (-)		-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)		-	-
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		-	-
4-Avro net varlık / yükümlülük		(1.420.133)	1.420.133
5-Avro riskinden korunan kısım (-)		-	-
6-Avro net etki (4+5)		(1.420.133)	1.420.133
TOPLAM (3+6)		(1.420.133)	1.420.133

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	11.512	22.523
Bankadaki nakit	228.356.004	115.122.545
Vadesiz mevduatlar	7.308.600	7.869.923
Vadeli mevduatlar	221.047.404	107.252.622
	<u>228.367.516</u>	<u>115.145.068</u>

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 141.091 Avro (6.863.781 TL karşılığı) ve 444.819 TL tutarındaki mevduatları içermektedir (31 Aralık 2024: 152.147 Avro (5.589.307 TL karşılığı) ve 2.280.616 TL).

14. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI

<u>Parasal olmayan kalemler</u>	30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul	2.975.996.691
Bağlı ortaklık	452.541
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(933.318)
Kardan kısıtlanmış yedekler	(192.007.984)
Kâr zarar tablosu kalemleri	(236.072.672)
Ödenmiş sermaye	(430.583.827)
Geçmiş yıllar zararları	(2.051.234.194)
	<u>65.617.237</u>

15. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama dönemi sonrasında finansal tabloları etkileyecek herhangi bir işlem yapılmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

16. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Geçmiş Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	225.141.134	112.583.892
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a)	14.678.886.691	14.678.886.691
C	İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	2.232.126	2.232.126
C	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/(f)	-	-
C	Diğer Varlıklar		80.431.996	128.302.565
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	14.986.691.947	14.922.005.273
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	13.555.192.435	13.532.262.283
İ	Diğer Kaynaklar		1.431.499.512	1.389.742.900
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	14.986.691.947	14.922.005.273

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

16. 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	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	-	-
A2	Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısım	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	225.141.134	112.583.892
A3	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,		-	-
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/ 1(a)	2.232.126	2.232.126
J	Gayri nakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	1.992.840.000	2.499.610.998
	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait			
K	Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	-	-
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları			
L	Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22(I)	16.581.803	101.420.146

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

16. 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	%97,9	%98,4	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	(A+C-A1) /D	%1,5	%0,8	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	(A3+B1+C1) /D	%0	%0	≤ %49
5	Atıl 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	%14,7	%18,5	≤ %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	%1,5	%0,8	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md.22/ (I)	L/D	%0,1	%0,7	≤ %10