

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER

	SAYFA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
ÖZET BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-13
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-13
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	14
NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	15-16
NOT 5 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	16
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	17-18
NOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	19
NOT 8 TAAHHÜTLER.....	20-21
NOT 9 SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ.....	22
NOT 10 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	22-23
NOT 11 PAY BAŞINA KAZANÇ	23
NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU	24-26
NOT 13 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27
NOT 14 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI	27
NOT 15 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	27
NOT 16 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	28-30

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET BİREYSEL 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		280.414.573	216.956.030
Nakit ve nakit benzerleri	13	225.581.785	113.690.536
Ticari alacaklar		44.155.999	73.858.393
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	44.155.999	73.858.393
Peşin ödenmiş giderler		10.676.789	23.596.679
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	10.676.789	23.596.679
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	-	5.810.422
DURAN VARLIKLAR		14.706.277.374	14.705.049.243
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	2.232.126	2.232.126
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	14.678.886.691	14.678.886.691
Maddi duran varlıklar	7	6.124.872	76.165
Maddi olmayan duran varlıklar		97.069	271.776
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		97.069	271.776
Peşin ödenmiş giderler		18.936.616	23.582.485
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	18.936.616	23.582.485
TOPLAM VARLIKLAR		14.986.691.947	14.922.005.273

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET BİREYSEL 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 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2024
	Dipnot referansları		
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		161.374.086	174.489.690
Ticari borçlar		124.549.562	153.850.140
İlişkili taraflara ticari borçlar	4	6.310.732	914.296
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4	118.238.830	152.935.844
Diğer borçlar		307.747	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		307.747	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		409.445	151.449
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		985.118	769.651
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		13.229.819	18.391.514
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		13.229.819	18.391.514
Dönem karı vergi yükümlülüğü		17.152.378	-
Ertelenmiş gelirler		4.740.017	1.326.936
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	4.740.017	1.326.936
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.270.125.426	1.215.253.300
Ticari borçlar		222.000.000	278.453.685
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4	222.000.000	278.453.685
Uzun vadeli karşılıklar		1.908.879	2.273.269
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		1.908.879	2.273.269
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		5.801.342	4.251.624
İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler		5.801.342	4.251.624
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		1.040.415.205	930.274.722
ÖZKAYNAKLAR		13.555.192.435	13.532.262.283
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		9.981.642.490	9.436.617.032
Net dönem karı		510.233.233	1.032.328.539
TOPLAM KAYNAKLAR		14.986.691.947	14.922.005.273

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL 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.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş geçmiş dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş geçmiş dönem
	Dipnot referansla rı	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	669.149.895	595.374.349	216.322.909	195.735.291
Satışların maliyeti (-)	9	(69.355.318)	(69.634.395)	(20.834.017)	(14.465.163)
BRÜT KAR		599.794.577	525.739.954	195.488.892	181.270.128
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(27.909.695)	(24.987.221)	(8.420.779)	(11.920.238)
Genel yönetim giderleri (-)		(11.508.054)	(10.128.189)	(3.840.292)	(4.083.609)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		47.251.367	55.525.110	4.903.687	31.426.311
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(13.249.347)	(10.086.919)	(680.156)	(6.290.726)
ESAS FAALİYET KARI		594.378.848	536.062.735	187.451.352	190.401.866
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		20.327.814	-	9.634.129	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		614.706.662	536.062.735	197.085.481	190.401.866
Finansman giderleri (-)		(1.730.927)	(7.190.896)	(406.227)	(1.477.676)
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	14	58.808.980	132.488.430	10.324.352	18.570.326
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		671.784.715	661.360.269	207.003.606	207.494.516
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)		(161.551.482)	-	(47.743.342)	-
Dönem vergi gideri		(51.410.999)	-	(15.299.084)	-
Ertelenmiş vergi geliri/ gideri		(110.140.483)	-	(32.444.258)	-
DÖNEM KARI		510.233.233	661.360.269	159.260.264	207.494.516
Pay başına kazanç	11	5,86	7,60	1,83	2,38
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/ (GİDERLER)		510.233.233	661.360.269	159.260.264	207.494.516
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		510.233.233	661.360.269	159.260.264	207.494.516

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**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		Toplam
				Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2024	87.000.000	2.034.395.098	734.028.261	5.777.503.370	4.775.700.591	13.408.627.320
Transferler	-	-	116.812.903	4.658.887.688	(4.775.700.591)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	661.360.269	661.360.269
Temettü	-	-	-	(350.434.056)	-	(350.434.056)
30 Eylül 2024	87.000.000	2.034.395.098	850.841.164	10.085.957.002	661.360.269	13.719.553.533
1 Ocak 2025	87.000.000	2.034.395.098	941.921.614	9.436.617.032	1.032.328.539	13.532.262.283
Transferler	-	-	-	1.032.328.539	(1.032.328.539)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	510.233.233	510.233.233
Temettü	-	-	-	(487.303.081)	-	(487.303.081)
30 Eylül 2025	87.000.000	2.034.395.098	941.921.614	9.981.642.490	510.233.233	13.555.192.435

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL 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	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		580.279.177	485.429.282
Dönem karı		510.233.233	661.360.269
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>		<i>510.233.233</i>	<i>661.360.269</i>
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		93.523.874	(144.617.946)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9	569.281	219.703
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.351.694	7.537.135
<i>Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	4	<i>1.351.694</i>	<i>7.537.135</i>
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		922.426	320.091
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>922.426</i>	<i>320.091</i>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(43.930.529)	(50.979.036)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>(43.930.529)</i>	<i>(50.979.036)</i>
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler		161.551.482	-
Parasal pozisyon kazanç/kayıpları ile ilgili düzeltmeler		(26.940.480)	(101.715.839)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(33.149.838)	(82.292.077)
Ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		34.671.818	56.624.953
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış/ (azalış)</i>		<i>34.671.818</i>	<i>56.624.953</i>
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		17.565.760	43.640.393
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(85.754.262)	(242.396.225)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		<i>(85.754.262)</i>	<i>(242.396.225)</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)		257.996	(143.143)
Diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		-	65.393.109
<i>İlişkili taraflara diğer borçlardaki artış/(azalış)</i>		<i>-</i>	<i>65.393.109</i>
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış		3.720.828	830.483
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış		(3.611.978)	(6.241.647)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki azalış</i>		<i>(3.611.978)</i>	<i>(6.241.647)</i>
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		570.607.269	434.450.246
Vergi ödemeleri/ (iadeleri)		(34.258.621)	-
Alınan faiz		43.930.529	50.979.036

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL 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	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem
		1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Dipnot referansları			
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(6.443.283)	(2.114.064)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(6.443.283)	(83.427)
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		(6.443.283)	(83.427)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	-	(2.030.637)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(497.424.659)	(294.972.852)
Ödenen temettüleri		(478.235.310)	(281.433.826)
Borç Ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(19.189.349)	(13.539.026)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ		76.411.235	188.342.366
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	113.690.536	8.591.223
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		35.480.014	29.055.527
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	225.581.785	225.989.116

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

1. ŞİRKET'İN 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 Caddesi, No: 3/318, 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 söz konusu 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; Şirket'in bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik A.Ş. tarafından işletilmektedir. Panora AVM'nin yatırımı 2004 yılında başlamış olup, 2007 yılına kadar devam etmiştir. Alışveriş merkezinin açılış tarihi 10 Aralık 2007'dir.

Şirket'in hisse senetleri, 23 Mayıs 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 3'tür (31 Aralık 2024: 3).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli Para Birimi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			30 Eylül 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara, Alışveriş Merkezi İşletmeciliği	TL	100	100

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. hisselerinin %20'lik kısmı, 21 Şubat 2013 tarihinde Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmış ve bağlı ortaklıktaki sahiplik oranı %100'e çıkarılmıştır.

2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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 ("KGK") 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.

Şirket, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın II-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. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet finansal tablolar, 30 Eylül 2025 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 birlikte değerlendirilmelidir.

Şirket 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).

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, 30 Eylül 2025 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. Şirket 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:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,2542
30 Eylül 2024	2.526,16	1,3329

Şirket'in 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 Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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, Şirket'in 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 Haziran 2025 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in 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 5.394.763 TL tutarını 30 Eylül 2025 sunum etkisiyle 7.190.896 TL olarak finansman giderleri hesabına yeniden sınıflandırmıştır.

2. ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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 Şirket'in 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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra 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 Elektrige 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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

Şirket, 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.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak-31 Aralık 2024 hesap döneminde bireysel 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 bireysel finansal tablolar 1 Ocak- 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait yıllık bireysel 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 bireysel finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili tebliğ 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir.

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'yi dahil etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 2.232.126 TL'lik tutarı "İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar" başlığı altında göstermiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle mal ve hizmet alımı ile Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. tarafından yansıtılan reklam, pazarlama ve ortak alan giderlerinden oluşmaktadır ve yaklaşık vadeleri 15 gündür. Borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	6.310.732	914.296
	6.310.732	914.296

(*) Şirket'in ilişkili taraflara olan ticari borçları Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin yansıttığı reklam, pazarlama ve ortak alan giderleri faturalarından oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 3.619.205 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.987.596 TL).

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 30 Eylül 2025	
	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	3.213.320	43.609.572
	3.213.320	43.609.572
İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 30 Eylül 2024	
	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	2.094.672	37.500.205
	2.094.672	37.500.205

(*) Alımlar kira sözleşmeleri gereği ortak gider ödemeleri kiraya dahil olan kiracılar ile kiraya verilemeyen boş mağazalara ait ortak gider katılım paylarının, kiraya veren Panora GYO A.Ş.'ye yansıtılması amacıyla Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş. tarafından düzenlenen faturalar ile ödenen yönetim hizmet bedelinden oluşmaktadır. Satışlar ise Şirket'in Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş.'ye düzenlediği ofis ve araç kira faturalarından oluşmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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

a) Ticari alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar (*)	69.625.027	105.036.845
Alacak senetleri	740.000	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(26.209.028)	(31.178.452)
	44.155.999	73.858.393

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 106.799.955 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2024: 72.497.651 TL). Şirket'in 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 26.209.028 TL (31 Aralık 2024: 31.178.452 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.

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14-30 gün, alacak senetlerinin ortalama vade süresi 60-90 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş kira bedellerine ilişkin ticari alacaklara gecikme faizi işletilmektedir.

Şirket'in 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	31.178.452	17.693.599
Dönem gideri	1.351.694	7.537.135
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	(6.321.118)	(6.974.631)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	26.209.028	18.256.103

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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 Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	6.310.732	914.296
Ticari borçlar	118.238.830	152.935.844
	124.549.562	153.850.140
<u>Uzun vadeli ticari borçlar</u>		
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 yapılacak taksit ödemeleri için yıllık %24 faiz ödenecektir.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek aylara ait giderler (*)	9.972.461	23.224.635
Verilen avanslar	704.328	372.044
	10.676.789	23.596.679
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	18.936.616	23.582.485
	18.936.616	23.582.485

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Alınan diğer avanslar	3.208.843	717.498
Gelecek aylara ait gelirler (*)	1.531.174	609.438
	4.740.017	1.326.936

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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	14.678.886.691	14.092.496.644

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Şirket'in 30.09.2025 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 değerleme çalışmalarıyla elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirkettir. 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. Şirket uhdesinde bulunan arsaya ilişkin değerlemede ise pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 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 Şirket'in 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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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)

Şirket'in 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 Şirket'in 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.

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 gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkilememektedir.

Şirket, 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 14.965.051 TL'dir (30 Eylül 2024: 14.835.912 TL) (Not: 9).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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	Toplam
<u>Malivet Değeri</u>			
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.007.581	21.496.707	27.504.288
Dönem içi alışlar	-	6.443.283	6.443.283
Dönem içi çıkışlar	-	-	-
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.007.581	27.939.990	33.947.571
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.007.581	21.420.542	27.428.123
Dönem gideri	-	394.576	394.576
Dönem içi çıkışlar	-	-	-
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.007.581	21.815.118	27.822.699
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	6.124.872	6.124.872
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Malivet Değeri</u>			
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.007.581	21.413.280	27.420.861
Dönem içi alışlar	-	83.427	83.427
Dönem içi çıkışlar	-	-	-
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.007.581	21.496.708	27.504.289
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.007.581	21.403.594	27.411.175
Dönem gideri	-	11.231	11.231
Dönem içi çıkışlar	-	-	-
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.007.581	21.414.825	27.422.406
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	81.883	81.883

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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")

Şirket'in 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	1.992.840.000	1.992.840.000	
-Teminat (*)	492.840.000	492.840.000	-
-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 Şirket 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	-	-	-
	1.992.840.000	1.992.840.000	-

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

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla %0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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")

Şirket'in 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	2.499.610.998	2.499.610.998	-
-Teminat	618.167.181	618.167.181	-
-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 Şirket 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	-	-	-
	2.499.610.998	2.499.610.998	-

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
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
	669.149.895	595.374.349	216.322.909	195.735.291
b) Satılan hizmet maliyeti (-)	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Ortak alan kullanım giderleri	(44.251.657)	(44.616.311)	(14.537.299)	(7.552.050)
Personel giderleri	(5.399.122)	(6.145.451)	(1.651.106)	(1.855.365)
Bakım onarım giderleri	(5.230.006)	(3.411.463)	(2.046.174)	(1.204.238)
Bina sigorta giderleri	(5.200.938)	(6.198.729)	(1.627.891)	(2.401.004)
Emlak vergisi giderleri	(4.534.107)	(5.225.720)	-	-
Amortisman ve itfa payı giderleri	(569.281)	(219.703)	(247.735)	(74.367)
Diğer giderler	(4.170.207)	(3.817.018)	(723.812)	(1.378.139)
	(69.355.318)	(69.634.395)	(20.834.017)	(14.465.163)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	5.810.421
	-	5.810.421

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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

Şirket, 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 dağıtılırsa 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.

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	510.233.233	661.360.269
Pay başına kazanç (*)	5,86	7,60

(*) 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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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, Şirket'in 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	6.553.730	135.491	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	6.553.730	135.491	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	6.553.730	135.491	-
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	5.214.902	107.618	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5.214.902	107.618	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	5.214.902	107.618	-
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	1.338.828	27.873	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.338.828	27.873	-
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.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
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	5.331.270	145.123	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	5.331.270	145.123	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	5.331.270	145.123	-
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	4.492.328	122.066	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.492.328	122.066	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	12.431.473	337.790	-
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	(7.100.203)	(192.667)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(7.100.203)	(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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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)

Şirket, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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 ile öz kaynaklar üzerindeki etkisi aşağıda 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	267.766	(267.766)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	267.766	(267.766)
TOPLAM (3+6)	267.766	(267.766)

	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	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	(1.420.040)	1.420.040
6-Avro net etki (4+5)	(1.420.040)	1.420.040
TOPLAM (3+6)	(1.420.040)	1.420.040

Faiz oranı risk yönetimi

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borcu bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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	2.625	21.322
Bankadaki nakit	225.579.160	113.669.214
Vadesiz mevduatlar	6.991.756	6.416.592
Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar	218.587.404	107.252.622
	<u>225.581.785</u>	<u>113.690.536</u>

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 135.491 Avro (6.553.730 TL karşılığı) ve 438.026 TL tutarındaki mevduatları içermektedir (31 Aralık 2024: 145.123 Avro (5.331.270 TL karşılığı) ve 1.085.322 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	(910.083)
Kâr zarar tablosu kalemleri	(242.057.312)
Kardan kısıtlanmış yedekler	(190.965.137)
Ödenmiş sermaye	(430.091.527)
Geçmiş yıllar zararları	(2.053.616.193)
Toplam	<u>58.808.980</u>

15. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama dönemi sonrasında finansal tabloları etkileyecek herhangi bir işlem yapılmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
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.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
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)	-	-
B1	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (d)	-	-
B2	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	-	-
C1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
C2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/ 1(a)	2.232.126	2.232.126
J	Yabancı İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	1.992.840.000	2.499.610.998
K	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	-	-
L	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22(I)	16.581.803	101.420.146
	Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri			
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları			
	Yatırımlarının Toplamı			

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
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