

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara
Döneme Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar, Dipnotlar ve Sınırlı Denetim Raporu**

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.....	7-28
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

Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki ara dönem konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının ("Ara dönem özet konsolide finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Konsolide Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi 'ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

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

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



Ömer Cihan Caymaz
Sorumlu Denetçi

14 Ağustos 2026
Ankara, Türkiye

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referan sları	Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Geçmiş dönem
		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		394.484.830	475.393.957
Nakit ve nakit benzerleri	13	278.465.206	290.964.405
Ticari alacaklar		95.337.591	138.046.013
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	<i>95.337.591</i>	<i>138.046.013</i>
Diğer Alacaklar		259.413	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>259.413</i>	-
Peşin ödenmiş giderler		20.422.620	46.383.539
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>20.422.620</i>	<i>46.383.539</i>
DURAN VARLIKLAR		19.196.603.633	19.189.793.872
Diğer alacaklar		342.934	361.741
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>342.934</i>	<i>361.741</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	19.166.797.096	19.164.861.459
Maddi duran varlıklar	7	14.717.100	7.258.705
Maddi olmayan duran varlıklar		118.482	201.091
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		<i>118.482</i>	<i>201.091</i>
Peşin ödenmiş giderler		14.628.021	17.110.876
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>14.628.021</i>	<i>17.110.876</i>
TOPLAM VARLIKLAR		19.591.088.463	19.665.187.829

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem 30 Haziran 2026	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2025
	Dipnot referansları		
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		191.413.943	232.275.197
Kısa vadeli borçlanmalar		190.812	224.025
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		<i>190.812</i>	<i>224.025</i>
<i>Banka kredileri</i>		<i>190.812</i>	<i>224.025</i>
Ticari borçlar		140.818.270	175.585.762
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	4	<i>140.818.270</i>	<i>175.585.762</i>
Diğer borçlar		285.759	336.505
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		<i>285.759</i>	<i>336.505</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.101.597	1.939.704
Kısa vadeli karşılıklar		3.029.096	2.519.889
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		<i>3.029.096</i>	<i>2.519.889</i>
Dönem karı vergi yükümlülüğü	10	16.967.996	15.501.928
Ertelenmiş gelirler	5	6.380.995	6.953.860
<i>İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler</i>	5	<i>6.380.995</i>	<i>6.953.860</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		22.639.418	29.213.524
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>		<i>22.639.418</i>	<i>29.213.524</i>
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.620.640.148	1.563.973.857
Ticari borçlar	4	111.000.000	130.711.903
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		<i>111.000.000</i>	<i>130.711.903</i>
Uzun vadeli karşılıklar		11.121.086	8.283.282
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		<i>11.121.086</i>	<i>8.283.282</i>
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		6.125.536	7.499.897
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler</i>		<i>6.125.536</i>	<i>7.499.897</i>
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	10	1.492.393.526	1.417.478.775
ÖZKAYNAKLAR		17.779.034.372	17.868.938.775
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		17.779.034.372	17.868.938.775
Ödenmiş sermaye	11	87.000.000	87.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		2.519.921.282	2.519.921.282
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.527.005.412	1.356.111.842
Geçmiş yıl karları		13.220.761.677	12.056.804.030
Net dönem karı		424.346.001	1.849.101.621
TOPLAM KAYNAKLAR		19.591.088.463	19.665.187.829

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş Geçmiş dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2025
Dipnot referansları					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	671.005.570	633.310.245	335.610.538	325.370.118
Satışların maliyeti (-)	9	(160.543.290)	(132.987.305)	(72.857.814)	(63.141.764)
BRÜT KAR		510.462.280	500.322.940	262.752.724	262.228.354
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(17.981.204)	(24.849.674)	(8.519.674)	(11.937.237)
Genel yönetim giderleri (-)		(11.833.123)	(9.168.257)	(6.390.559)	(5.035.267)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		79.801.640	53.366.662	47.687.084	34.621.843
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(1.441.741)	(20.509.010)	(704.645)	(2.330.508)
ESAS FAALİYET KARI		559.007.852	499.162.661	294.824.930	277.547.185
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		18.831.171	13.141.162	6.623.036	13.141.162
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		577.839.023	512.303.823	301.447.966	290.688.347
Finansman giderleri (-)		(526.081)	(1.650.654)	(255.123)	(341.049)
Net parasal pozisyon kazançları/kayıpları	14	(30.824.387)	65.010.529	(11.692.682)	46.307.628
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		546.488.555	575.663.698	289.500.161	336.654.926
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)		(122.142.554)	(140.641.943)	(53.016.811)	23.220.445
Dönem vergi gideri	10	(47.227.803)	(44.376.891)	(23.376.525)	(44.376.891)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	10	(74.914.751)	(96.265.052)	(29.640.286)	67.597.336
DÖNEM KARI		424.346.001	435.021.755	236.483.350	359.875.371
Dönem karının dağılımı		424.346.001	435.021.755	236.483.350	359.875.371
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		424.346.001	435.021.755	236.483.350	359.875.371
Pay başına kazanç	11	4,88	5,00	2,72	4,14
DÖNEM KARI		424.346.001	435.021.755	236.483.350	359.875.371
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/ (GİDERLER)		-	-	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		424.346.001	435.021.755	236.483.350	359.875.371

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK DÖNEME AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam
				Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2025	87.000.000	2.519.921.282	1.157.500.314	11.589.248.442	1.264.999.778	16.618.669.816
Transferler	-	-	-	1.264.999.778	(1.264.999.778)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	435.021.755	435.021.755
Net dönem karı	-	-	-	-	435.021.755	435.021.755
Temettü	-	-	-	(598.832.708)	-	(598.832.708)
30 Haziran 2025	87.000.000	2.519.921.282	1.157.500.314	12.255.415.512	435.021.755	16.454.858.863
1 Ocak 2026	87.000.000	2.519.921.282	1.356.111.842	12.056.804.030	1.849.101.621	17.868.938.775
Transferler	-	-	170.893.570	1.678.208.051	(1.849.101.621)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	424.346.001	424.346.001
Net dönem karı	-	-	-	-	424.346.001	424.346.001
Temettü	-	-	-	(514.250.404)	-	(514.250.404)
30 Haziran 2026	87.000.000	2.519.921.282	1.527.005.412	13.220.761.677	424.346.001	17.779.034.372

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmiş Geçmiş dönem
Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	488.323.041	543.609.468
Dönem karı	424.346.001	435.021.755
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>	<i>424.346.001</i>	<i>435.021.755</i>
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	103.393.301	204.594.189
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	1.355.898	266.563
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	5.458.102	1.277.662
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>5.458.102</i>	<i>1.277.662</i>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(69.628.724)	(51.495.414)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>(69.628.724)</i>	<i>(51.495.414)</i>
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	122.142.554	140.641.943
Net parasal pozisyon (kayıpları)/ kazançları	44.065.471	113.903.435
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	7.022.010	(70.744.920)
Ticari alacaklardaki (azalış)/ artış ile ilgili düzeltmeler	42.449.009	18.547.744
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış</i>	<i>42.449.009</i>	<i>18.547.744</i>
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış	28.443.774	(19.418.277)
Ticari borçlardaki artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(54.479.395)	(74.828.148)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış</i>	<i>(54.479.395)</i>	<i>(75.474.251)</i>
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki azalış</i>	<i>-</i>	<i>646.103</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/ (azalış)	(838.107)	2.215.081
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	18.807	357.804
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış</i>	<i>18.807</i>	<i>357.804</i>
Ertelenmiş gelirlerdeki artış /(azalış)	(572.865)	3.527.922
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış ile ilgili düzeltmeler	(7.999.213)	(1.147.046)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki azalış</i>	<i>(7.999.213)</i>	<i>(1.147.046)</i>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmiş Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		534.761.312	568.871.024
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(676.536)	-
Vergi iadeleri/ (ödemeleri)		(45.761.735)	(25.261.556)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(10.667.318)	(3.102.842)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(8.731.681)	(3.102.842)
<i>Maddi olan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	7	<i>(8.731.681)</i>	<i>(3.102.842)</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(1.935.637)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(444.654.893)	(547.342.437)
Ödenen temettüler		(514.250.404)	(598.832.707)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları		(33.213)	(5.142)
<i>Kredi ödemelerine ilişkin nakit çıkışları</i>		<i>(33.213)</i>	<i>(5.142)</i>
Alınan faiz		69.628.724	51.495.412
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ/ARTIŞ		33.000.830	(6.835.811)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	290.964.405	141.498.454
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERLERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(45.500.029)	(19.896.094)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	278.465.206	114.766.549

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Merkez Müteahhitlik Turizm ve Ticaret A.Ş. şirket unvanı ile 19 Nisan 2004 yılında Ankara, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Oran Mah. Kudüs Cad. No: 3/318, Oran, Çankaya, Ankara'dır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Mart 2013 tarih ve 12233903-325.01-256-2830 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticari 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 ("Panora AVM")'den kira geliri elde etmek olup; Panora AVM, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik A.Ş. tarafından işletilmektedir. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi yatırımı 2004 yılında başlamış olup, yatırım dönemi 2007 yılına kadar devam etmiştir. Alışveriş merkezinin açılış tarihi 10 Aralık 2007'dir.

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

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

Grup'un 30 Haziran 2026 itibarıyla çalışan personel sayısı 27'dir. (31 Aralık 2025: 27).

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 Haziran 2026 (%)	31 Aralık 2025 (%)
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara L	TL	100	100

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II. 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") 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") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Grup, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide 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 konsolide 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 konsolide finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ve 30 Haziran 2026 karşılaştırmalı ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları yıllık ve ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem konsolide 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.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

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).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

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, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem konsolide finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ara dönem özet konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

	Endeks (*)	Düzeltilme katsayısı
30 Haziran 2026	129,99	1,0000
31 Aralık 2025	110,39	1,1776
30 Haziran 2025	98,40	1,3211

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre yenilenmiştir. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem özet finansal tablolar, finansal durum tablosu 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, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltme yapılmamaktadır. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal Durum Tablosu'ndaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir (Not 14).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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. Konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenir. Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 30 Haziran 2026 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satışların maliyeti hesabı altında muhasebeleştirilen 201.775 TL tutarındaki amortisman giderleri 30 Haziran 2026 sunum etkisiyle 266.563 TL olarak genel yönetim giderleri hesabına yeniden sınıflandırmıştır. Ayrıca 1 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin nakit akış tablosu içerisinde yer alan, nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisinde sunulan 15.060.358 TL tutarındaki parasal kazanç, yeniden gözden geçirilerek 30 Haziran 2026 sunum etkisiyle 19.896.094 TL olarak işletme faaliyetlerinden nakit akışlar içerisinde bulunan parasal kazanç/ kayba sınıflandırılmıştır.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 30 Haziran 2026 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler ve yukarıda bahsedilen düzeltmeler dışında, 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 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 2026 tarihinden itibaren geçerli olan diğer yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- 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

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 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 19 – Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı
- TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı ile UMS 28'e yönelik değişiklik UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı
- UMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu

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

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.

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.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak- 31 Aralık 2025 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 2025 hesap dönemine ait yıllık konsolide finansal tablolar ile okunmalıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 Haziran 2026 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 5.181.256 TL'dir (30 Haziran 2025: 5.451.545 TL).

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar (*)	120.658.871	167.853.744
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(25.576.197)	(30.118.139)
Diğer	254.917	310.408
	95.337.591	138.046.013

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 137.355.162 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2025: 140.340.894 TL). Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 33.709.456 TL (31 Aralık 2025: 43.699.302 TL) tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır.

(**) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 25.576.197 TL (31 Aralık 2025: 30.118.139 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 60-90 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş kira bedellerine ilişkin ticari alacaklara gecikme faizi işletilmektedir.

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	30.118.139	37.188.523
Net parasal pozisyon kayıpları/ (kazançları)	(4.541.942)	(3.400.056)
Kapanış bakiyesi	25.576.197	33.788.467

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	139.515.127	173.493.222
Gider tahakkukları	1.303.143	2.092.540
	140.818.270	175.585.762
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	111.000.000	130.711.903
	111.000.000	130.711.903

(*) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar içinde 2023 yılı hesap döneminde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan arsanın 2026 ve 2027 yıllarında toplamda 222.000.000 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 2025: 15-30 gün aralığında). Arsa borcu hariç ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler (*)	19.486.552	45.401.106
Verilen avanslar	936.068	982.433
	20.422.620	46.383.539
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	14.628.021	17.110.876
	14.628.021	17.110.876

(*) Gelecek aylara ve yıllara ait giderler hesabı, Grup'un 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/poliçe süreleri boyunca itfa edilmektedir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Gelecek aylara ait gelirler (*)	6.380.995	3.872.241
Alınan diğer avanslar	-	3.081.619
	6.380.995	6.953.860

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>		
Açılış bakiyesi	19.164.861.459	18.038.460.651
İlaveler	1.935.637	-
Kapanış bakiyesi	19.166.797.096	18.038.460.651

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Değerleme Şirketi") tarafından 11 Kasım 2025 ile 31 Aralık 2025 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 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2026	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	16.462.685.771	-	-	16.462.685.771
Arsa	2.704.111.325		2.704.111.325	-
Toplam	19.166.797.096	-	2.704.111.325	16.462.685.771

	30 Haziran 2025	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	15.536.989.868	-	-	15.536.989.868
Arsa	2.501.470.783	-	2.501.470.783	-
Toplam	18.038.460.651	-	2.501.470.783	15.536.989.868

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

	Değerleme Tekniği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Duyarlılık
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Gelir İndirgeme Yöntemi	Net nakit akışları TL (2024: TL) üzerinden hesaplanmış olup, %21 (2024: %23,5) oranında iskonto oranı, %97-%98 aralığında (2024: %97-%98) doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %7 (2024: %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 69.891.758 TL azalış/artış olacaktır.

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi bağımsız bölümleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: 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 444.000.000 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 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.

Grup, 589.696.664 TL tutarındaki (30 Haziran 2025: 556.466.028 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 21.990.908 TL'dir (30 Haziran 2025: 16.510.485TL) (Not 9).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	7.382.544	47.317.321	1.551.031	56.250.896
Dönem içi alışlar	7.944.643	787.038	-	8.731.681
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	15.327.187	48.104.359	1.551.031	64.982.577
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	7.382.544	40.055.976	1.551.031	48.989.551
Dönem gideri	413.160	862.766	-	1.275.926
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	7.795.704	40.918.742	1.551.031	50.265.477
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla net defter değeri	7.531.483	7.185.617	-	14.717.100
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	7.382.544	39.288.818	1.551.030	48.222.392
Dönem içi alışlar	-	3.102.842	-	3.102.842
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	7.382.544	42.391.660	1.551.030	51.325.234
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	7.382.544	39.134.066	1.551.030	48.067.640
Dönem gideri	-	111.117	-	111.117
Dönem içi çıkışlar	-	-	-	-
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	7.382.544	39.245.183	1.551.030	48.178.757
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	3.146.477	-	3.146.477

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.927.567.984	1.927.567.984	-
-Teminat (*)	427.567.984	427.567.984	-
-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	-	-	-
	1.927.567.984	1.927.567.984	-

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

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2026 itibarıyla %0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. TAAHHÜTLER (devamı)

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.269.874.589	2.269.874.589	-
-Teminat	503.497.521	503.497.521	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	1.766.377.068	1.766.377.068	-
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	-	-	-
	2.269.874.589	2.269.874.589	-

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2025 itibarıyla %0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
a) Satışlar				
Kira gelirleri	589.696.664	556.466.028	301.868.101	289.945.280
Ortak alan katılım payı gelirleri	81.308.906	76.844.217	33.742.437	35.424.838
	<u>671.005.570</u>	<u>633.310.245</u>	<u>335.610.538</u>	<u>325.370.118</u>
b) Satılan hizmet maliyeti (-)				
Ortak alan kullanım giderleri	(93.459.801)	(82.009.298)	(40.162.004)	(39.245.197)
Personel giderleri	(32.044.285)	(26.402.306)	(13.547.438)	(10.680.939)
Emlak vergisi giderleri	(12.418.523)	(5.741.778)	(12.418.523)	(5.741.778)
Bakım onarım giderleri	(5.787.812)	(6.064.340)	(777.364)	(2.579.033)
Bina sigorta giderleri	(3.784.573)	(4.704.367)	(1.948.943)	(2.325.809)
Diğer giderler	(13.048.296)	(8.065.216)	(4.003.542)	(2.569.008)
	<u>(160.543.290)</u>	<u>(132.987.305)</u>	<u>(72.857.814)</u>	<u>(63.141.764)</u>

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**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.

30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren yıla ait hesap dönemlerine ilişkin vergi giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Vergi giderleri</u>	<u>30 Haziran 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Kurumlar vergisi karşılığı	47.227.803	77.350.224
Peşin ödenen vergiler (-)	(30.259.807)	(61.848.296)
	<u>16.967.996</u>	<u>15.501.928</u>
	<u>30 Haziran 2026</u>	<u>30 Haziran 2025</u>
Kurumlar vergisi karşılığı	(47.227.803)	(44.376.891)
Ertelenmiş vergi gideri	(74.914.751)	(96.265.052)
	<u>(122.142.554)</u>	<u>(140.641.943)</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

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 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 muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi hareket tablosu:

<u>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri</u>	<u>30 Haziran 2026</u>	<u>30 Haziran 2025</u>
1 Ocak	(1.417.478.775)	(1.142.054.111)
Gelir tablosuna kaydedilen	(74.914.751)	(96.265.052)
	<u>(1.492.393.526)</u>	<u>(1.238.319.163)</u>

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	<u>1 Ocak- 30 Haziran 2026</u>	<u>1 Ocak- 30 Haziran 2025</u>	<u>1 Nisan- 30 Haziran 2026</u>	<u>1 Nisan- 30 Haziran 2025</u>
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000
Net dönem karı	424.346.001	435.021.755	236.483.350	359.875.371
Pay başına kazanç (*)	<u>4,88</u>	<u>5,00</u>	<u>2,72</u>	<u>4,14</u>

(*) Net dönem karının içerisinde dağıtım 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 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. YABANCI PARA POZİSYONU

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	7.518.560	141.705	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	7.518.560	141.705	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	7.518.560	141.705	-
10. Ticari Borçlar	(930.452)	(20.000)	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(930.452)	(20.000)	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(6.007.122)	(113.218)	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(6.007.122)	(113.218)	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(6.937.574)	(133.218)	-
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	580.986	8.487	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	580.986	8.487	-
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 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

31 Aralık 2025

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	8.370.681	166.026	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	8.370.681	166.026	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	8.370.681	166.026	-
10. Ticari Borçlar	(7.778.831)	(154.179)	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(7.778.831)	(154.179)	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(6.721.933)	(133.324)	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(6.721.933)	(133.324)	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(14.500.764)	(287.503)	-
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	(6.130.083)	(121.477)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(6.130.083)	(121.477)	-
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 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Grup başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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 Haziran 2026	
	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	116.197	(116.197)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)		
6-Avro net etki (4+5)	116.197	(116.197)
TOPLAM (3+6)	116.197	(116.197)

	31 Aralık 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	(1.672.327)	1.672.327
5-Avro riskinden korunan kısım (-)		
6-Avro net etki (4+5)	(1.672.327)	1.672.327
TOPLAM (3+6)	(1.672.327)	1.672.327

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	9.376	12.239
Bankadaki nakit	278.455.830	139.630.104
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	8.451.486	9.401.399
<i>Vadeli mevduatlar</i>	270.004.344	130.228.705
Diğer menkul kıymetler (*)	-	151.322.062
	<u>278.465.206</u>	<u>290.964.405</u>

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 141.705 Avro (7.518.560 TL karşılığı) ve 932.926 TL tutarındaki mevduatları içermektedir (31 Aralık 2025: 166.026 Avro (8.370.681 TL karşılığı) ve 1.030.718 TL).

(*) 3 aydan kısa vadeli kira sertifikasından oluşmaktadır.

14. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI

<u>Parasal olmayan kalemler</u>	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Bağlı ortaklık	1.005.340	392.003
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.890.353.713	2.577.885.540
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	918.505	(517.378)
Ertelenmiş vergi borcu	(210.714.370)	(159.472.223)
Ödenmiş sermaye	(393.935.357)	(372.982.882)
Kardan kısıtlanmış yedekler	(275.321.663)	(166.322.296)
Geçmiş yıllar zararları	(2.015.938.664)	(1.789.989.052)
Kâr zarar tablosu kalemleri	(27.191.891)	(23.983.183)
Hasılat	(34.741.397)	(31.849.224)
Satışların maliyeti	9.898.345	7.984.369
Genel yönetim giderleri	481.605	456.432
Esas faaliyetlerden gelir giderler	(3.499.846)	(1.792.750)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	642.802	1.140.470
Finansman gelir giderleri	26.600	77.520
	<u>(30.824.387)</u>	<u>65.010.529</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 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının (“TL”), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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)	276.665.843	287.151.368
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,		19.166.797.096	19.164.861.459
B	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a)		
C	İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	8.334.680	2.742.995
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		123.820.480	185.214.388
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	19.575.618.099	19.639.970.210
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	17.797.052.345	17.877.301.619
	Diğer Kaynaklar		1.778.565.754	1.762.668.591
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	19.575.618.099	19.639.970.210

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının (“TL”), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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)	276.665.843	135.829.306
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)	8.334.680	2.742.995
J	Yabancı İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	1.801.920.000	2.121.913.444
K	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	-	-
L	Gayri nakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22(I)	148.535.181	117.760.850
	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait			
	Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri			
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları			
	Yatırımlarının Toplamı			

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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	%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	%97,6	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	(A+C-A1) /D	%1,5	%1,5	≤ %49
4	İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	(A3+B1+C1) /D	%0,0	%0,0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	B2/D	%0,0	%0,0	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/1 (a)	C2/D	%0,0	%0,0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	(E+F+G+H+J) /İ	%10,1	%11,9	≤ %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	%1,4	%0,7	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md.22/ (I)	L/D	%0,8	%0,6	≤ %10