

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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	8-13
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

Ara Dönem Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki ara dönem bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının ("Ara dönem özet bireysel finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel 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 bireysel finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Dikkat Çekilen Husus

27 numaralı TMS uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 14 Ağustos 2026 tarihli sınırlı denetim raporu düzenlenmiş ve sonuç açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü yerine getirmek üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı bir başka amaç için uygun olmayabilir.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Mustafa Kemal Mahallesi
Dumlupınar Bulvarı
No: 266 Tepe Prime İş ve
Yaşam Merkezi B Blok Kat:12
Çankaya/ Ankara, Türkiye

T + 90 312 219 16 50
F + 90 312 219 16 60
www.grantthornton.com.tr

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet bireysel 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.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET BİREYSEL 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	Bağımsız denetimden geçmiş geçmiş dönem
	Dipnot referansları	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		371.046.632	447.825.520
Nakit ve nakit benzerleri	13	276.963.038	288.144.883
Ticari alacaklar		73.803.398	113.349.117
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	<i>73.803.398</i>	<i>113.349.117</i>
Peşin ödenmiş giderler		20.280.196	46.331.520
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>20.280.196</i>	<i>46.331.520</i>
DURAN VARLIKLAR		19.204.571.467	19.192.144.690
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	8.334.680	2.742.995
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	19.166.797.096	19.164.861.459
Maddi duran varlıklar	7	14.693.188	7.228.270
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	17.110.875
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>14.628.021</i>	<i>17.110.875</i>
TOPLAM VARLIKLAR		19.575.618.099	19.639.970.210

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET BİREYSEL 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		164.149.447	203.724.071
Ticari borçlar		118.470.842	153.547.910
İlişkili taraflara ticari borçlar	4	5.965.090	8.960.827
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4	112.505.752	144.587.083
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		203.221	209.083
Kısa vadeli karşılıklar		2.349.482	2.125.464
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		2.349.482	2.125.464
Dönem karı vergi yükümlülüğü	10	17.083.136	15.807.409
Ertelenmiş gelirler		6.380.995	6.698.996
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	6.380.995	6.698.996
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		19.661.771	25.335.209
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		19.661.771	25.335.209
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.614.416.307	1.558.944.520
Ticari borçlar		111.000.000	130.711.903
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4	111.000.000	130.711.903
Uzun vadeli karşılıklar		3.165.230	3.193.444
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		3.165.230	3.193.444
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		5.828.412	6.528.894
İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler		5.828.412	6.528.894
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		1.494.422.665	1.418.510.279
ÖZKAYNAKLAR		17.797.052.345	17.877.301.619
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		13.229.124.521	12.067.541.191
Net dönem karı		434.001.130	1.846.727.304
TOPLAM KAYNAKLAR		19.575.618.099	19.639.970.210

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL 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	Sınırlı denetimden geçmiş cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	589.696.664	556.466.028	301.868.101	289.945.280
Satışların maliyeti (-)	9	(69.007.672)	(59.399.434)	(37.481.769)	(32.485.035)
BRÜT KAR		520.688.992	497.066.594	264.386.332	257.460.245
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(16.539.905)	(23.949.367)	(7.865.255)	(11.460.362)
Genel yönetim giderleri (-)		(10.691.530)	(9.649.685)	(5.706.045)	(5.218.133)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		78.642.104	52.039.844	47.112.982	33.917.721
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(1.423.898)	(20.407.218)	(691.460)	(2.259.742)
ESAS FAALİYET KARI		570.675.763	495.100.168	297.236.554	272.439.729
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		18.831.171	13.141.162	6.623.036	13.141.162
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		589.506.934	508.241.330	303.859.590	285.580.891
Finansman giderleri (-)		(499.658)	(1.627.886)	(242.689)	(328.453)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	14	(31.931.017)	64.542.663	(13.794.757)	46.226.928
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		557.076.259	571.156.107	289.822.144	331.479.366
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri		(123.075.129)	(139.855.543)	(53.117.136)	23.969.806
Dönem vergi gideri	10	(47.162.743)	(44.376.891)	(23.380.441)	(44.376.891)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	10	(75.912.386)	(95.478.652)	(29.736.695)	68.346.697
DÖNEM KARI		434.001.130	431.300.564	236.705.008	355.449.172
Pay başına kazanç	11	4,99	4,96	2,72	4,09
DÖNEM KARI		434.001.130	431.300.564	236.705.008	355.449.172
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		-	-	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		434.001.130	431.300.564	236.705.008	355.449.172

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**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	1.157.500.315	11.596.386.607	1.268.598.780	16.629.406.984
Transferler	-	-	-	1.268.598.780	(1.268.598.780)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	431.300.564	431.300.564
Net dönem karı	-	-	-	-	431.300.564	431.300.564
Temettü	-	-	-	(598.832.707)	-	(598.832.707)
30 Haziran 2025	87.000.000	2.519.921.282	1.157.500.315	12.266.152.680	431.300.564	16.461.874.841
1 Ocak 2026	87.000.000	2.519.921.282	1.356.111.842	12.067.541.191	1.846.727.304	17.877.301.619
Transferler	-	-	170.893.570	1.675.833.734	(1.846.727.304)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	434.001.130	434.001.130
Net dönem karı	-	-	-	-	434.001.130	434.001.130
Temettü	-	-	-	(514.250.404)	-	(514.250.404)
30 Haziran 2026	87.000.000	2.519.921.282	1.527.005.412	13.229.124.521	434.001.130	17.797.052.345

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL 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 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş Geçmiş dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2025
Dipnot referansları		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	564.448.492	593.929.728
Dönem karı	434.001.130	431.300.564
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>	<i>434.001.130</i>	<i>431.300.564</i>
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	101.193.499	98.006.026
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	1.349.373	226.994
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	1.033.252	40.708
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>1.033.252</i>	<i>40.708</i>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(68.547.736)	(50.291.963)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>(68.547.736)</i>	<i>(50.291.963)</i>
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	123.075.129	139.855.543
Parasal pozisyon kazanç/kayıpları ile ilgili düzeltmeler	44.283.481	8.174.744
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	6.593.143	32.280.617
Ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler	39.545.719	26.468.102
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış</i>	<i>39.545.719</i>	<i>26.468.102</i>
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	28.534.178	6.075.638
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(54.788.971)	(81.008.838)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış</i>	<i>(2.995.737)</i>	<i>(477.450)</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış</i>	<i>(51.793.234)</i>	<i>(80.531.388)</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)	(5.862)	373.134
Faaliyetlerle ilgili diğer borçtaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	-	76.115.075
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış</i>	<i>-</i>	<i>76.115.075</i>
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	(318.001)	5.988.487
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(6.373.920)	(1.730.981)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki azalış</i>	<i>(6.373.920)</i>	<i>(1.730.981)</i>
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	541.787.772	561.587.207
Vergi ödemeleri/ (iadeleri)	(45.887.016)	(17.949.442)
Alınan faiz	68.547.736	50.291.963

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL 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 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş Geçmiş dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2025
	Dipnot referansları		
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(16.259.002)	(3.102.842)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(8.731.680)	(3.102.842)
<i>Maddi olan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		<i>(8.731.680)</i>	<i>(3.102.842)</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(1.935.637)	-
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(5.591.685)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(514.250.404)	(598.832.707)
Ödenen temettüler		(514.250.404)	(598.832.707)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ/ARTIŞ		33.939.086	(8.005.821)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	288.144.883	139.711.021
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(45.120.931)	(19.595.633)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	276.963.038	112.109.567

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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. 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 4'tür (31 Aralık 2025: 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 Haziran 2026 (%)	31 Aralık 2025 (%)
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.

30 Haziran 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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 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 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.

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

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

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 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 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ve 30 Haziran 2026 karşılaştırmalı ara dönem 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 finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem 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 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.

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.

30 Haziran 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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 finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

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 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 finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	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.

Şirket'in 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 endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in 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.

30 Haziran 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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, 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 Haziran 2026 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 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 171.823TL tutarındaki amortisman giderleri 30 Haziran 2026 sunum etkisiyle 226.994 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 20.892.935 TL tutarındaki parasal kazanç, yeniden gözden geçirilerek 30 Haziran 2026 sunum etkisiyle 27.601.455 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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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 Şirket'in 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
Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler
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 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 Şirket'in 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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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 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 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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 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 2025 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 2025 hesap dönemine ait yıllık bireysel finansal tablolar ile okunmalıdır.

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 8.334.680 TL'lik tutarı "Finansal Yatırımlar" başlığı altında göstermiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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

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 doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 15 gündür. Borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	5.965.090	8.960.827
	<u>5.965.090</u>	<u>8.960.827</u>

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 30 Haziran 2026	
	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	39.084.956	2.298.039
	<u>39.084.956</u>	<u>2.298.039</u>
İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	
	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	36.419.374	2.929.955
	<u>36.419.374</u>	<u>2.929.955</u>

(*) 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.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.112.725	5.792.059
	<u>3.112.725</u>	<u>5.792.059</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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

a) Ticari alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar (*)	98.660.732	142.620.733
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(24.857.334)	(29.271.616)
	<u>73.803.398</u>	<u>113.349.117</u>

(*) 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 22.018.888 TL (31 Aralık 2025: 25.602.591 TL) tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır.

(**) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 24.857.334 TL (31 Aralık 2025: 29.271.616 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 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Açılış bakiyesi	29.271.616	38.314.301
Dönem gideri	-	-
Parasal kazanç	(4.414.282)	(5.475.518)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	<u>24.857.334</u>	<u>32.838.783</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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 Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	5.965.090	8.960.827
Ticari borçlar	112.505.752	144.587.083
	<u>118.470.842</u>	<u>153.547.910</u>
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Uzun vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar (*)	111.000.000	130.711.903
	<u>111.000.000</u>	<u>130.711.903</u>

(*) 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 yapılacak taksit ödemeleri için yıllık %24 faiz ödenecektir. Arsa borcu hariç ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek aylara ait giderler (*)	19.344.128	45.441.718
Verilen avanslar	936.068	889.802
	<u>20.280.196</u>	<u>46.331.520</u>
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	14.628.021	17.110.875
	<u>14.628.021</u>	<u>17.110.875</u>

(*) 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/poliçe süreleri boyunca itfa edilmektedir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Gelecek aylara ait gelirler (*)	6.380.995	3.916.102
Alınan diğer avanslar	-	2.782.894
	<u>6.380.995</u>	<u>6.698.996</u>

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	1.935.637	-
Kapanış bakiyesi	19.166.797.096	18.038.460.651
(*) 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 31 Aralık 2025 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Değerleme Şirketi") tarafından 11 Kasım 2025 ile 31 Aralık 2025 tarihleri arasında gerçekleştirilen değerlendirme çalışmalarıyla elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlemede, 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 değerlendirilmede ise pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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)

Şirket'in 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 değerlendirme çalışmasında 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.

Şirket, 589.696.664 TL tutarındaki (30 Haziran 2025: 556.466.028 TL) kira gelirini (Not 9) faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 18.798.482 TL'dir (30 Haziran 2025: 14.045.111 TL) (Not 9).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	7.382.544	34.445.188	41.827.732
Dönem içi alımlar	7.944.643	787.037	8.731.680
Dönem içi çıkışlar			
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	15.327.187	35.232.225	50.559.412
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	7.382.544	27.214.279	34.596.823
Dönem gideri	413.160	856.241	1.269.401
Dönem içi çıkışlar			
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	7.795.704	28.070.520	35.866.224
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla net defter değeri	7.531.483	7.161.705	14.693.188
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	7.382.544	26.416.684	33.799.228
Dönem içi alımlar	-	3.102.842	3.102.842
Dönem içi çıkışlar	-	-	-
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	7.382.544	29.519.526	36.902.070
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	7.382.544	26.323.087	33.705.631
Dönem gideri	-	91.564	91.564
Dönem içi çıkışlar	-	-	-
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	7.382.544	26.414.651	33.797.195
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	3.104.875	3.104.875

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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")

Şirket'in 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	1.801.920.000	1.801.920.000	-
-Teminat (*)	301.920.000	301.920.000	-
-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	-	-	-
	1.801.920.000	1.801.920.000	-

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

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla %0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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")

Şirket'in 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	2.121.913.444	2.121.913.444	-
-Teminat	355.536.376	355.536.376	-
-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 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	-	-	-
	2.121.913.444	2.121.913.444	-

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
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
	589.696.664	556.466.028	301.868.101	289.945.280
b) Satılan hizmet maliyeti (-)				
Ortak alan kullanım giderleri	(41.875.735)	(36.515.118)	(19.367.408)	(18.201.362)
Emlak vergisi giderleri	(12.418.523)	(5.741.778)	(12.418.523)	(5.741.778)
Personel giderleri	(5.823.268)	(4.605.828)	(3.247.950)	(2.292.139)
Bina sigorta giderleri	(3.598.188)	(4.390.814)	(1.859.395)	(2.174.360)
Bakım onarım giderleri	(2.781.771)	(3.912.519)	602.231	(1.876.261)
Diğer giderler	(2.510.187)	(4.233.377)	(1.190.724)	(2.199.135)
	(69.007.672)	(59.399.434)	(37.481.769)	(32.485.035)

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	47.162.743	77.282.982
Peşin ödenen vergiler (-)	(30.079.607)	(61.475.573)
	17.083.136	15.807.409
	<u>30 Haziran 2026</u>	<u>30 Haziran 2025</u>
Kurumlar vergisi karşılığı	(47.162.743)	(44.376.891)
Ertelenmiş vergi gideri	(75.912.386)	(95.478.652)
	(123.075.129)	(139.855.543)

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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.

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	(1.418.510.279)	(1.323.031.627)
Gelir tablosuna kaydedilen	(75.912.386)	(95.478.652)
	<u>(1.494.422.665)</u>	<u>(1.418.510.279)</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	434.001.130	431.300.564	236.705.008	355.449.172
Pay başına kazanç (*)	<u>4,99</u>	<u>4,96</u>	<u>2,72</u>	<u>4,09</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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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, Şirket'in 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	7.226.499	136.105	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	7.226.499	136.105	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	7.226.499	136.105	-
10. Ticari Borçlar	(1.061.900)	(20.000)	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(1.061.900)	(20.000)	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(5.714.002)	(107.618)	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(5.714.002)	(107.618)	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(6.775.902)	(127.618)	-
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	450.597	8.487	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	450.597	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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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	8.038.201	159.432	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	8.038.201	159.432	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	8.038.201	159.432	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	(7.778.831)	(154.179)	-
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	(6.389.453)	(126.729)	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(14.168.284)	(280.908)	-
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)	(121.476)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(6.130.083)	(121.476)	-
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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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)

Şirket, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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 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	90.119	(90.119)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)		
6-Avro net etki (4+5)	90.119	(90.119)
TOPLAM (3+6)	90.119	(90.119)
	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	(1.226.017)	1.226.017
5-Avro riskinden korunan kısım (-)		
6-Avro net etki (4+5)	(1.226.017)	1.226.017
TOPLAM (3+6)	(1.226.017)	1.226.017

Faiz oranı risk yönetimi

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borcu bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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	2.064	2.763
Bankadaki nakit	276.960.974	136.820.058
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>7.521.630</i>	<i>9.028.954</i>
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>269.439.344</i>	<i>127.791.104</i>
Diğer menkul kıymetler (*)	-	151.322.062
	<u>276.963.038</u>	<u>288.144.883</u>

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 136.105 Avro (7.226.499 TL karşılığı) ve 295.131 TL tutarındaki mevduatları içermektedir (31 Aralık 2025: 159.432 Avro (8.038.201 TL karşılığı) ve 990.753 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	920.438	(447.447)
Ertelenmiş vergi borcu	(210.869.925)	(163.373.545)
Ödenmiş sermaye	(393.134.659)	(372.556.440)
Kardan kısıtlanmış yedekler	(275.321.663)	(165.418.955)
Geçmiş yıllar zararları	(2.016.954.186)	(1.788.127.931)
Kâr zarar tablosu kalemleri	(27.930.075)	(23.810.562)
Hasılat	(28.375.203)	(26.498.930)
Satışların maliyeti	2.858.331	2.806.696
Genel yönetim giderleri	437.595	456.432
Esas faaliyetlerden gelir giderler	(3.444.802)	(1.792.750)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	568.567	1.140.470
Finansman gelir giderleri	25.437	77.520
	<u>(31.931.017)</u>	<u>64.542.663</u>

15. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama dönemi sonrasında finansal tabloları etkileyecek herhangi bir işlem yapılmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
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
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a)	19.166.797.096	19.164.861.459
C	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	8.334.680	2.742.995
C	İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/(f)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)		123.820.480	185.214.388
	Diğer Varlıklar		19.575.618.099	19.639.970.210
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	-	-
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.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
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 Kısmı	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	Âtıl 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	Gayrinakdi 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.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL
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