

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara
Döneme Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar**

İÇİNDEKİLER

	<u>SAYFA</u>
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-29
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ..	8-12
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	13
NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	13-14
NOT 5 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	15
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	16-17
NOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	18
NOT 8 TAAHHÜTLER.....	19-20
NOT 9 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	21
NOT 10 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	21-22
NOT 11 PAY BAŞINA KAZANÇ	22
NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU	23-25
NOT 13 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
NOT 14 NET PARASAL POZİSYON KAZANLAÇLAR/ (KAYIPLARI).....	25
NOT 15 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	26
NOT 16 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	27-29

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş geçmiş dönem
	Dipnot referansları	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	13	640.373.314	444.234.968
Ticari alacaklar		522.424.991	271.893.578
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	88.598.122	128.997.990
Peşin ödenmiş giderler		88.598.122	128.997.990
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	29.048.233	43.343.400
Diğer alacaklar		29.048.233	43.343.400
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		301.968	-
		301.968	-
DURAN VARLIKLAR			
		17.931.917.466	17.932.027.555
Diğer alacaklar		307.189	338.031
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		307.189	338.031
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	17.910.538.164	17.908.729.298
Maddi duran varlıklar	7	6.401.861	678.2945
Maddi olmayan duran varlıklar		138.092	187.912
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		138.092	187.912
Peşin ödenmiş giderler		14.532.160	15.989.369
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	14.532.160	15.989.369
TOPLAM VARLIKLAR		18.572.290.780	18.376.262.523

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş geçmiş dönem
	Dipnot referansları	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
205.524.353			
217.051.067			
Kısa vadeli borçlanmalar		188.106	209.342
Ticari borçlar	4	153.357.658	164.077.256
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		<i>153.357.658</i>	<i>164.077.256</i>
Diğer borçlar	3	617.866	314.450
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		<i>617.866</i>	<i>314.450</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.735.588	1.812.569
Kısa vadeli karşılıklar		3.136.338	2.354.726
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		<i>3.136.338</i>	<i>2.354.726</i>
Ertelenmiş gelirler		7.239.179	6.498.080
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	5	<i>7.239.179</i>	<i>6.498.080</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		20.775.048	27.298.767
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>		<i>20.775.048</i>	<i>27.298.767</i>
Dönem karı vergi yükümlülüğü	10	18.474.570	14.485.877
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
1.493.471.026			
1.461.465.530			
Ticari borçlar	4	111.000.000	122.144.587
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		<i>111.000.000</i>	<i>122.144.587</i>
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		1.366.879.268	1.324.572.250
Uzun vadeli karşılıklar		9.700.574	7.740.366
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		<i>9.700.574</i>	<i>7.740.366</i>
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		5.891.184	7.008.327
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler</i>		<i>5.891.184</i>	<i>7.008.327</i>
ÖZKAYNAKLAR			
16.873.295.401			
16.697.745.926			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
16.873.295.401			
16.697.745.926			
Ödenmiş sermaye	11	87.000.000	87.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		2.349.054.530	2.349.054.530
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.267.227.522	1.267.227.522
Geçmiş yıl karları		12.994.463.874	11.266.558.854
Net dönem karı		175.549.475	1.727.905.020
TOPLAM KAYNAKLAR			
18.572.290.780			
18.376.262.523			

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının (“TL”), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem 31 Mart 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş geçmiş dönem 31 Mart 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	9	313.412.067	287.756.652
Satışların maliyeti (-)	9	(82.369.167)	(65.342.762)
BRÜT KAR		231.042.900	222.413.890
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(8.841.388)	(12.066.110)
Genel yönetim giderleri (-)		(4.654.935)	(3.786.957)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		41.417.626	17.516.218
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(688.784)	(16.987.020)
ESAS FAALİYET KARI		258.275.419	207.090.021
Finansman giderleri (-)		(253.198)	(1.223.769)
Net parasal pozisyon kazançları	14	(17.877.746)	17.477.046
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		240.144.475	223.343.298
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)		(64.595.000)	(153.122.272)
Dönem vergi gideri	10	(22.287.982)	-
Ertelenmiş vergi gideri	10	(42.307.018)	(153.122.272)
DÖNEM KARI		175.549.475	70.221.026
Dönem karının dağılımı		-	-
Ana ortaklık payları		175.549.475	70.221.026
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Pay başına kazanç	11	2,02	0,81
DÖNEM KARI		175.549.475	70.221.026
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/ (GİDERLER)		175.549.475	70.221.026
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		175.549.475	70.221.026

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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	2.349.054.530	1.081.633.698	10.829.648.568	1.182.087.268	15.529.424.064
Transferler	-	-	-	1.182.087.268	(1.182.087.268)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	70.221.026	70.221.026
Net dönem karı	-	-	-	-	70.221.026	70.221.026
31 Mart 2025	87.000.000	2.349.054.530	1.081.633.698	12.011.735.836	70.221.026	15.599.645.090
1 Ocak 2026	87.000.000	2.349.054.530	1.267.227.522	11.266.558.854	1.727.905.020	16.697.745.926
Transferler	-	-	-	1.727.905.020	(1.727.905.020)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	175.549.475	175.549.475
Net dönem karı	-	-	-	-	175.549.475	175.549.475
31 Mart 2026	87.000.000	2.349.054.530	1.267.227.522	12.994.463.874	175.549.475	16.873.295.401

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Geçmiş dönem
		1 Ocak-31 Mart 2026	1 Ocak-31 Mart 2025
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		261.290.006	225.361.759
Dönem karı		175.549.475	70.221.026
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>		175.549.475	70.221.026
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		112.180.661	167.647.169
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		430.904	75.142
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.307.355	1.875.488
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		1.307.355	1.875.488
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	3.867.462
<i>Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	4	-	3.867.462
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(21.700.518)	(15.755.587)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>		(22.078.012)	(15.755.587)
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>		377.494	-
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	10	64.595.000	153.122.272
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		67.547.920	24.462.392
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(25.763.594)	(12.506.436)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(12.705.883)	21.403.435
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış</i>		(12.705.883)	21.403.435
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		15.752.376	18.591.388
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(21.864.185)	(52.819.394)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		(21.864.185)	(52.819.394)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)		(76.981)	438.200
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		30.842	(37.630)
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış</i>		30.842	(37.630)
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış		741.099	3.444.418
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(7.640.862)	(3.526.853)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış</i>		(7.640.862)	(3.526.853)

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Geçmiş dönem
		1 Ocak-31 Mart 2026	1 Ocak-31 Mart 2025
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		261.966.542	225.361.759
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(676.536)	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(1.808.866)	(180.343)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(180.343)
<i>Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>		-	(180.343)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.808.866)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		22.078.012	15.755.587
Alınan faiz		22.078.012	15.755.587
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ		281.559.152	240.937.003
Nakit ve nakit benzerlerindeki enflasyon etkisi		(31.027.739)	(11.641.819)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	271.893.578	132.224.150
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	522.424.991	361.519.334

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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 ünvanını 31 Mart 2013 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilmiştir.

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

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

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

Grup'un 31 Mart 2026 itibarıyla çalışan personel sayısı 26'dır (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	
			31 Mart 2026 (%)	31 Aralık 2025 (%)
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara	TL	100	100

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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 finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2016 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket, 31 Mart 2026 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 ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008, 9 Ocak 2009 ve 7 Haziran 2016 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri doğrultusunda portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgiler de tavsiye edilen dipnot formatına uygun olarak ekli finansal tablo dipnotlarında sunulmuştur (Not 16).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026

tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

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

TMS 29 standardı uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine ("TÜFE") göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, ara dönem özet konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks (*)	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık bileşik enflasyon oranı
31 Mart 2026	121,47	1,00000	%205
31 Aralık 2025	110,39	1,10040	%211
31 Mart 2025	92,82	1,30865	%250

(*) 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 revize edilmiştir. 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 konsolide 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 Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir (Not 14).

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026

tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3 ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları (devamı)

Karşılaştırmalı rakamlar

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

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Mart 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 31 Mart 2026 satın alma gücünden ifade edilmiştir. Grup'un detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 1 Ocak – 31 Mart 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin nakit akış tablosu içerisinde yer alan, nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisinde sunulan (11.641.819) TL tutarındaki parasal kayıp, işletme faaliyetlerinden nakit akışlar içerisinde bulunan parasal kazanç/ kayba sınıflandırılmıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026

tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

a. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 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

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması
- 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 Elektrikçe Dayanan Sözleşmeler

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

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b. 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 mevcut 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 muhasebeleştirilmesine 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.

c. 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 birlikte okunmalıdır.

13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem konsolide finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili tebliğ 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>İlişkili taraflara diğer borçlar</u>		
Ortaklara borçlar (*)	-	-
	-	-

(*) Grup'un ortaklara borçlar kalemi pay sahiplerine ödenecek olan temettü borçlarından oluşmaktadır. Şirket, 2026 yılı olağan Genel Kurulu'nu henüz gerçekleştirilmemiş ve temettü borcu oluşmamıştır.

Grup'un 31 Mart 2026 tarihinde sona eren yıla ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 2.168.393 TL'dir (31 Aralık 2025: 9.501.590 TL).

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar (*)	111.983.541	156.852.017
Alacak senetleri	1.950.353	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(25.576.197)	(28.144.090)
Diğer	240.425	290.063
	<u>88.598.122</u>	<u>128.997.990</u>

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket, kiracılarından 125.521.325 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2025: 131.142.460 TL). Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 32.793.447 TL (31 Aralık 2025: 40.835.097 TL) tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır.

(**) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 25.576.197 TL (31 Aralık 2025: 28.144.090 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 90-120 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş kira bedellerine ilişkin ticari alacaklara gecikme faizi işletilmektedir.

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

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	28.144.090	36.838.456
Dönem içi karşılıklar	-	3.867.462
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	(2.567.892)	(3.368.050)
Kapanış bakiyesi	<u>25.576.198</u>	<u>37.337.868</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	151.486.465	162.121.869
Gider tahakkukları	1.871.193	1.955.387
	<u>153.357.658</u>	<u>164.077.256</u>
<u>Uzun vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar (*)	111.000.000	122.144.587
	<u>111.000.000</u>	<u>122.144.587</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 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). Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek aylara ait giderler (*)	29.042.617	42.425.359
Verilen avanslar	5.616	918.041
	<u>29.048.233</u>	<u>43.343.400</u>
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	14.532.160	15.989.369
	<u>14.532.160</u>	<u>15.989.369</u>

(*) 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.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Gelecek aylara ait gelirler (*)	7.239.179	3.618.441
Alınan diğer avanslar	-	2.879.639
	<u>7.239.179</u>	<u>6.498.080</u>

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026

tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>		
Açılış bakiyesi	17.908.729.298	16.856.156.849
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	1.808.866	-
Kapanış bakiyesi	17.910.538.164	16.856.156.849

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Grup'un 31 Mart 2026 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Değerleme Şirketi") tarafından 27 Kasım 2025 ile 31 Aralık 2025 tarihine kadar gerçekleştirilen değerlendirme çalışmasıyla elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği net nakit akışlarının bugünkü değerlerine indirgenmesidir. Gelecekteki net nakit akışları, mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmaktadır. Net nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Şirket uhdesinde bulunan arsaya ilişkin değerlendirme ise pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Mart 2026	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	15.383.663.769	-	-	15.383.663.769
Arsa	2.526.874.395	-	2.526.874.395	-
Toplam	17.910.538.164	-	2.526.874.395	15.383.663.769

	31 Mart 2025	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	14.518.641.211	-	-	14.518.641.211
Arsa	2.337.515.638	-	2.337.515.638	-
Toplam	16.856.156.849	-	2.337.515.638	14.518.641.211

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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 (2025: TL) üzerinden hesaplanmış olup, %26 (2025: %23,5) oranında iskonto oranı, %95-%96 aralığında (2025: %97-%98) doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %7 (2025: %8) olarak kabul edilmiştir. Kiralara uygulanacak artış tutarları yıllar bazında değişken artış oranları kullanılarak hesaplanmıştır.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının %0,5 artması/azalması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 2.334.900 TL tutarında azalış/ 2.334.900 TL tutarında artış olacaktır.

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

31 Mart 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 333.000.000 TL tutarlı taksit ödemeleri ve faiz tutarı karşılığında Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na verilen teminat mektupları nedeniyle, Halk Bankası arsa üzerinde 1.500.000.000 TL tutarında ipotek tesis ettirmiştir.

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

Grup'un değerlendirildiği 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. (TEDAŞ)'nin kamusal amaçlı elektrik dağıtımı için taşınmazlar üzerine koyduğu bir şerh olduğu ve bu şerhin birçok mülke konulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu şerh gayrimenkullerinin değerini olumsuz yönde etkilememektedir.

Grup, 268.963.271 TL tutarındaki (31 Mart 2025: 249.052.044TL) kira gelirini (Not: 9) faaliyet kiralaması altında kiralanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı (6.397.362 TL'dir (31 Mart 2025: 5.479.527 TL)

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026
tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taahhütler	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.898.666	44.215.978	1.449.371	52.564.015
Dönem içi alışlar	-	-	-	-
31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.898.666	44.215.978	1.449.371	52.564.015
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.898.666	37.430.568	1.449.371	45.778.605
Dönem gideri	-	383.549	-	383.549
31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.898.666	37.814.117	1.449.371	46.162.154
31 Mart 2026 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	6.401.861	-	6.401.861
	Taahhütler	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.898.666	36.713.691	1.449.371	45.061.728
Dönem içi alışlar	-	180.343	-	180.343
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.898.666	36.894.034	1.449.371	45.242.071
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.898.666	36.569.082	1.449.371	44.917.119
Dönem gideri	-	13.304	-	13.304
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.898.666	36.582.386	1.449.371	44.930.423
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	311.648	-	311.648

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026

tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Grup'un 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 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 31 Mart 2026 itibarıyla % 0'dır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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	2.121.099.056	2.121.099.056	-
- <i>Teminat</i>	470.496.530	470.496.530	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	1.650.602.526	1.650.602.526	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
	2.121.099.056	2.121.099.056	-

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

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026

tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
a) Satışlar		
Kira gelirleri	268.963.271	249.052.044
Ortak alan katılım payı gelirleri	44.448.796	38.704.608
	<u>313.412.067</u>	<u>287.756.652</u>
b) Satılan hizmet maliyeti (-)		
Ortak alan kullanım giderleri	(49.804.473)	(39.961.193)
Personel giderleri	(17.284.499)	(14.690.934)
Bakım onarım giderleri	(4.682.046)	(3.256.868)
Bina sigorta giderleri	(1.715.316)	(2.222.659)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(430.904)	(75.142)
Diğer	(8.451.929)	(5.135.966)
	<u>(82.369.167)</u>	<u>(65.342.762)</u>

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Vergi giderleri</u>		
Cari dönem vergisi karşılığı	22.287.982	72.280.419
Peşin ödenen vergiler (-)	(3.813.412)	(57.794.542)
	<u>18.474.570</u>	<u>14.485.877</u>
	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
<u>Cari yıl vergi gider / (geliri)</u>		
Cari dönem vergi gideri	(22.287.982)	-
Ertelenmiş vergi gideri	(42.307.018)	(153.122.273)
	<u>(64.595.000)</u>	<u>(153.122.273)</u>

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026

tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Kurumlar Vergisi

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2026 yılı için %25'tir.(2025: %25)

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000
Net dönem karı	175.549.475	70.221.026
Pay başına kazanç (*)	2,02	0,81

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

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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. 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	7.225.244	141.705	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	7.225.244	141.705	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	7.225.244	141.705	-
10. Ticari Borçlar	(1.785.826)	(35.000)	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(1.785.826)	(35.000)	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(5.772.772)	(113.218)	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(5.772.772)	(113.218)	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(7.558.598)	(148.218)	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(333.354)	(6.513)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(333.354)	(6.513)	-
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

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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	7.822.037	155.145	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	7.822.037	155.145	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	7.822.037	155.145	-
10. Ticari Borçlar	(7.268.980)	(144.073)	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(7.268.980)	(144.073)	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(6.281.354)	(124.585)	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(6.281.354)	(124.585)	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(13.550.334)	(268.658)	-
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	(5.728.297)	(113.513)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(5.728.297)	(113.513)	-
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

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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. 31 Mart 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.

	31 Mart 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	(66.671)	66.671
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	(66.671)	66.671
TOPLAM (3+6)	(66.671)	66.671

	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	(1.145.659)	1.145.659
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+5)	(1.145.659)	1.145.659
TOPLAM (3+6)	(1.145.659)	1.145.659

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	9.876	11.436
Bankadaki nakit	444.918.115	130.478.258
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	8.182.379	8.785.199
<i>Vadeli TL mevduatlar</i>	436.735.736	121.693.059
Diğer menkul kıymetler (*)	77.497.000	141.403.884
	<u>522.424.991</u>	<u>271.893.578</u>

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 141.705 Avro (7.225.244 TL karşılığı) ve 957.135 TL tutarındaki vadesiz mevduatları içermektedir (31 Aralık 2025: 155.145 Avro (7.822.037 TL karşılığı) ve 963.162 TL).

(*) 3 aydan kısa vadeli kira sertifikasından oluşmaktadır.

14. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI /(KAYIPLARI) AÇIKLAMALARI

<u>Parasal olmayan kalemler</u>	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.634.094.781	1.541.116.736
Bağlı ortaklık	233.870	234.347
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	33.266	(420.440)
Ertelenmiş vergi borcu	(117.807.845)	(97.574.035)
Ödenmiş sermaye	(222.522.324)	(222.977.379)
Kardan kısıtlanmış yedekler	(182.453.825)	(99.431.133)
Geçmiş yıllar zararları	(1.123.561.454)	(1.098.050.146)
Kar/ zarar tablosu kalemleri	(5.894.215)	(5.420.904)
Hasılat	(7.330.202)	(7.039.243)
Satışların maliyeti	2.103.925	1.673.933
Esas faaliyetlerden gelir giderler	(778.974)	(190.628)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	13.658	9.077
Genel yönetim giderleri	91.616	96.688
Finansman gelir giderleri	5.762	29.269
	<u>(17.877.746)</u>	<u>17.477.046</u>

15. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

24 Nisan 2026 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, 2025 yılı kârından 500.641.500 TL tutarında temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Söz konusu husus, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar kapsamında olup, finansal tablolara yansıtılmamıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının (“TL”), 31 Mart 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)	519.322.448	268.330.462
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
C	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a)	17.910.538.164	17.908.729.298
C	İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	7.563.210	2.563.210
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		111.282.109	173.074.786
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	18.548.705.931	18.352.697.756
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	16.889.925.285	16.705.560.642
	Diğer Kaynaklar		1.658.780.646	1.647.137.114
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	18.548.705.931	18.352.697.756

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının (“TL”), 31 Mart 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 Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısım	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	441.825.449	126.926.577
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/ 1(a)	7.563.210	2.563.210
J	Gayrinakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	1.801.920.000	1.982.835.803
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22(I)	353.058.816	110.042.391

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar, Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a).(b)	(B+A1)/D	%96,6	%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	%2,8	%1,5	≤ %49
4	İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	(A3+B1+C1)/D	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	B2/D	%0	%0	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/1 (a)	C2/D	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	%10,7	%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	%2,4	%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	%1,9	%0,6	≤ %10