

# **PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

## İÇİNDEKİLER

	SAYFA
<b>ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5-6</b>
<b>ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>7-32</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	7
NOT 2 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-13
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	14
NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	15-16
NOT 5 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	17
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	18-19
NOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	20
NOT 8 TAAHHÜTLER.....	21-22
NOT 9 SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ.....	23
NOT 10 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	24
NOT 11 PAY BAŞINA KAZANÇ .....	25
NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU .....	26-28
NOT 13 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	29
NOT 14 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI) .....	29
NOT 15 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	29
NOT 16 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	30-32

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş cari dönem 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş geçmiş dönem 31 Aralık 2025
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>609.557.839</b>	<b>418.473.462</b>
Nakit ve nakit benzerleri	13	519.877.344	269.258.858
Ticari alacaklar		60.863.142	105.919.815
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4	<i>60.863.142</i>	<i>105.919.815</i>
Peşin ödenmiş giderler		28.817.353	43.294.789
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>28.817.353</i>	<i>43.294.789</i>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>17.939.148.092</b>	<b>17.934.224.294</b>
Finansal yatırımlar	2	7.563.210	2.563.210
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	17.910.538.164	17.908.729.298
Maddi duran varlıklar	7	6.376.468	6.754.504
Maddi olmayan duran varlıklar		138.090	187.914
<i>Bilgisayar yazılımları</i>		<i>138.090</i>	<i>187.914</i>
Peşin ödenmiş giderler		14.532.160	15.989.368
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5	<i>14.532.160</i>	<i>15.989.368</i>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>18.548.705.931</b>	<b>18.352.697.756</b>

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2025
	Dipnot referansları		
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>170.746.851</b>	<b>190.371.280</b>
Ticari borçlar		125.016.237	143.483.842
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4	5.413.714	8.373.503
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	4	119.602.523	135.110.339
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		625.203	195.379
Kısa vadeli karşılıklar		2.349.482	1.986.154
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		2.349.482	1.986.154
Diğer borçlar		332.107	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		332.107	-
Ertelenmiş gelirler		7.239.179	6.259.920
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	5	7.239.179	6.259.920
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		16.689.798	23.674.650
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>		16.689.798	23.674.650
Dönem karı vergi yükümlülüğü	10	18.494.845	14.771.335
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.488.033.795</b>	<b>1.456.765.834</b>
Ticari borçlar		111.000.000	122.144.587
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	4	111.000.000	122.144.587
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		1.368.685.321	1.325.536.146
Uzun vadeli karşılıklar		2.742.822	2.984.134
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		2.742.822	2.984.134
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		5.605.652	6.100.967
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler</i>		5.605.652	6.100.967
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>16.889.925.285</b>	<b>16.705.560.642</b>
Ödenmiş sermaye		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		13.002.278.590	11.276.592.264
Net dönem karı		184.364.643	1.725.686.326
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>18.548.705.931</b>	<b>18.352.697.756</b>

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT  
ÖZET BİREYSEL 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.)

		<b>Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2025</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	9	268.963.271	249.052.044
Satışların maliyeti (-)	9	(29.887.440)	(25.209.397)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>239.075.831</b>	<b>223.842.647</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(8.106.083)	(11.670.432)
Genel yönetim giderleri (-)		(4.230.864)	(4.082.030)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		40.870.564	16.934.337
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(684.431)	(16.958.027)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>266.925.017</b>	<b>208.066.495</b>
Finansman giderleri (-)		(240.126)	(1.214.263)
Net parasal pozisyon kazançları	14	(16.947.546)	17.115.257
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>249.737.345</b>	<b>223.967.489</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		<b>(65.372.702)</b>	<b>(153.087.662)</b>
Dönem vergi gideri	10	(22.223.527)	-
Ertelenmiş vergi gideri	10	(43.149.175)	(153.087.662)
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>184.364.643</b>	<b>70.879.827</b>
<b>Pay başına kazanç</b>	11	2,12	0,81
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>184.364.643</b>	<b>70.879.827</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>		<b>184.364.643</b>	<b>70.879.827</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları</i>		-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>184.364.643</b>	<b>70.879.827</b>

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**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		
				Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	Toplam
<b>1 Ocak 2025</b>	<b>87.000.000</b>	<b>2.349.054.530</b>	<b>1.081.633.697</b>	<b>10.836.318.869</b>	<b>1.185.450.378</b>	<b>15.539.457.474</b>
Transferler	-	-	-	1.185.450.378	(1.185.450.378)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	70.879.827	70.879.827
Net dönem karı	-	-	-	-	70.879.827	70.879.827
<b>31 Mart 2025</b>	<b>87.000.000</b>	<b>2.349.054.530</b>	<b>1.081.633.697</b>	<b>12.021.769.247</b>	<b>70.879.827</b>	<b>15.610.337.301</b>
<b>1 Ocak 2026</b>	<b>87.000.000</b>	<b>2.349.054.530</b>	<b>1.267.227.522</b>	<b>11.276.592.264</b>	<b>1.725.686.326</b>	<b>16.705.560.642</b>
Transferler	-	-	-	1.725.686.326	(1.725.686.326)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	184.364.643	184.364.643
Net dönem karı	-	-	-	-	184.364.643	184.364.643
<b>31 Mart 2026</b>	<b>87.000.000</b>	<b>2.349.054.530</b>	<b>1.267.227.522</b>	<b>13.002.278.590</b>	<b>184.364.643</b>	<b>16.889.925.285</b>

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>288.211.233</b>	<b>247.217.644</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>184.364.643</b>	<b>70.879.827</b>
<i>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</i>		<i>184.364.643</i>	<i>70.879.827</i>
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>72.075.318</b>	<b>159.775.643</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9	427.855	59.062
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		812.935	4.075.590
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>812.935</i>	<i>208.128</i>
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	3.867.462
<i>Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	4	<i>-</i>	<i>3.867.462</i>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(21.583.769)	(15.211.486)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>(21.583.769)</i>	<i>(15.211.486)</i>
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		27.045.595	17.764.815
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler		65.372.702	153.087.662
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>28.687.520</b>	<b>2.359.442</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		45.056.673	34.970.280
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)</i>		<i>45.056.673</i>	<i>34.970.280</i>
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		18.982.016	18.952.936
Ticari borçlardaki azalış/artış ile ilgili düzeltmeler		(29.612.192)	(22.277.325)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		<i>(2.959.789)</i>	<i>2.510.117</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		<i>(26.652.403)</i>	<i>(24.787.442)</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)		429.824	33.884
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		979.259	5.093.431
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(7.148.060)	(34.413.764)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)</i>		<i>(7.148.060)</i>	<i>(34.413.764)</i>
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>285.127.481</b>	<b>233.014.912</b>
Vergi ödemeleri/(iadeleri)		(18.500.017)	(1.008.754)
Alınan faiz		21.583.769	15.211.486

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Mart 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Ocak- 31 Mart 2025
	Dipnot referansları		
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(6.808.866)</b>	<b>(180.343)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(180.343)
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	8	-	(180.343)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(1.808.866)	-
Bağlı ortaklıklardaki ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları		(5.000.000)	-
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ</b>		<b>281.402.367</b>	<b>247.037.301</b>
Nakit ve nakit benzerlerinin üzerindeki enflasyon etkisi		(30.783.881)	(17.764.815)
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	13	<b>269.258.858</b>	<b>130.553.872</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	13	<b>519.877.344</b>	<b>359.826.358</b>

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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. ŞİRKET'İN 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 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 ünvanını 31 Mart 2013 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve söz konusu ticari ünvanı 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 31 Mart 2026 itibarıyla çalışan personel sayısı 3'tür (31 Aralık 2025: 3).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli Para Birimi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			31 Mart 2026 (%)	31 Aralık 2026 (%)
Bağlı Ortaklık				
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.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

#### TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2016 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") 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 II-14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Mart 2026 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.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

### ÖZET BİREYSEL 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 BİREYSEL 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. İlişkitedeki 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. Şirket 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.

Şirket'in 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 Şirket'in 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.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET BİREYSEL 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 BİREYSEL 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, 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.

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 alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in 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 (17.764.815) TL tutarındaki parasal kayıp, işletme faaliyetlerinden nakit akışlar içerisinde bulunan parasal kazanç/ kayba sınıflandırılmıştır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 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
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

### Yayımlanan 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 – 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.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

### ÖZET BİREYSEL 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 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 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.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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 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.

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

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. yi dahil etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 7.563.210 TL'lik tutarı "Finansal Yatırımlar" başlığı altında göstermiştir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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

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	31 Mart	31 Aralık
	2026	2025
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	5.413.714	8.373.503
	<u>5.413.714</u>	<u>8.373.503</u>

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

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihinde sona eren döneme ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.543.844 TL'dir (31 Mart 2025: 1.484.136 TL).

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 31 Mart 2026	
	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	21.005.419	1.144.886
	<u>21.005.419</u>	<u>1.144.886</u>

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 31 Mart 2025	
	Alımlar	Satışlar
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. (*)	16.917.274	1.677.893
	<u>16.917.274</u>	<u>1.677.893</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.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar (*)	85.720.476	133.272.867
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(24.857.334)	(27.353.052)
<b>Toplam</b>	<b>60.863.142</b>	<b>105.919.815</b>

(\*) 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 18.265.894 TL (31 Aralık 2025: 23.924.508 TL) tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır.

(\*\*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 24.857.334 TL (31 Aralık 2025: 27.353.052 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 aralığındadır. Vadesi geçmiş kira bedellerine ilişkin ticari alacaklara gecikme faizi işletilmektedir.

Şirket'in 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	27.353.052	35.803.046
Dönem gideri	-	3.867.462
Parasal kazanç	(2.495.718)	(3.273.384)
<b>Dönem sonu itibarıyla karşılık</b>	<b>24.857.334</b>	<b>36.397.124</b>

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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 Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	119.602.523	135.110.339
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 3)	5.413.714	8.373.503
	<u>125.016.237</u>	<u>143.483.842</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 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.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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 (*)	28.811.737	42.463.308
Verilen avanslar	5.616	831.481
	<u>28.817.353</u>	<u>43.294.789</u>
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek yıllara ait giderler (*)	14.532.160	15.989.368
	<u>14.532.160</u>	<u>15.989.368</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.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Alınan diğer avanslar	-	2.600.493
Gelecek aylara ait gelirler (*)	7.239.179	3.659.427
	<u>7.239.179</u>	<u>6.259.920</u>

(\*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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
<b><u>Gerçeğe Uygun Değeri</u></b>		
Açılış bakiyesi	17.908.729.298	16.856.156.848
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	1.808.866	-
Kapanış bakiyesi	17.910.538.164	16.856.156.848

(\*) 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 Mart 2026 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket 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 gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Şirket uhdesinde bulunan arsaya ilişkin değerlendirme ise pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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	15.383.663.763	-	-	15.383.663.763
Arsa	2.526.874.395	-	2.526.874.395	--
<b>Toplam</b>	<b>17.910.538.158</b>		<b>2.526.874.395</b>	<b>15.383.663.763</b>

	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	-
<b>Toplam</b>	<b>16.856.156.849</b>		<b>2.337.515.638</b>	<b>14.518.641.211</b>

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

### ÖZET BİREYSEL 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)

##### 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 (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 gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının %0,5 artması/azalması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 2.334.900 TL tutarında azalış/2.334.900 TL tutarında artış olacaktır.

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

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 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.

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

Şirket, 268.963.271 TL tutarındaki (31 Mart 2025: 249.052.043 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 4.787.029 TL'dir (31 Mart 2025: 3.973.974 TL) (Not: 9).

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.898.666	32.187.529	39.086.195
Dönem içi alışlar	-	-	-
31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.898.666	32.187.529	39.086.195
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.898.666	25.430.560	32.329.226
Dönem gideri	-	380.501	380.501
31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.898.666	25.811.061	32.709.727
31 Mart 2026 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	6.376.468	6.376.468
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.898.666	24.685.242	31.583.908
Dönem içi alışlar	-	180.343	180.343
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.898.666	24.865.585	31.764.251
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	6.898.666	24.597.780	31.496.446
Dönem gideri	-	6.575	6.575
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	6.898.666	24.604.355	31.503.021
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla net defter değeri	-	261.230	261.230

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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")

Şirket'in 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	1.801.920.000	1.801.920.000	-
- <i>Teminat</i>	301.920.000	301.920.000	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	1.500.000.000	1.500.000.000	-
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 Şirket 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>	-	-	-
	<u>1.801.920.000</u>	<u>1.801.920.000</u>	<u>-</u>

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Mart 2026 itibarıyla %0'dır.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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")

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	1.982.835.803	1.982.835.803	-
-Teminat	332.233.277	332.233.277	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	1.650.602.526	1.650.602.526	-
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	-	-	-
	<u>1.982.835.803</u>	<u>1.982.835.803</u>	<u>-</u>

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

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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
	<u>268.963.271</u>	<u>249.052.044</u>
b) Satılan hizmet maliyeti (-)		
Ortak alan kullanım giderleri	(21.033.052)	(17.113.409)
Bakım onarım giderleri	(3.162.203)	(1.902.794)
Personel giderleri	(2.406.523)	(2.162.041)
Bina sigorta giderleri	(1.624.826)	(2.071.180)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(427.855)	(59.062)
Diğer giderler	(1.232.981)	(1.900.911)
	<u>(29.887.440)</u>	<u>(25.209.397)</u>

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Vergi giderleri</u>		
Cari dönem vergisi karşılığı	22.223.527	72.217.584
Peşin ödenen vergiler (-)	(3.728.682)	(57.446.249)
	<u>18.494.845</u>	<u>14.771.335</u>
	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
<u>Cari yıl vergi gider / (geliri)</u>		
Cari dönem vergi gideri	(22.223.527)	-
Ertelenmiş vergi gideri	(43.149.175)	(153.087.662)
	<u>(65.372.702)</u>	<u>(153.087.662)</u>

#### Kurumlar Vergisi

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

#### Ertelenmiş Vergi

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

Panora GYO A.Ş. önceki dönemlerde Kurumlar Vergi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisi kapsamında istisna olduğu için ertelenen vergi hesaplaması yapmamıştır. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli 7524 sayılı Kanun ile GYO ve GYF'lerin kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasında değişiklik yapılarak, 1 Ocak 2026'ten itibaren taşınmazlardan elde edilen kazançların %50'si kâr payı olarak dağıtılsa taşınmaz kazançları üzerinden %10, dağıtılmazsa %30 oranında kurumlar vergisine tabi olacağı düzenlenmiştir. Yönetim Panora GYO A.Ş. esas sözleşmesinde yer alan kar dağıtım zorunluluğu ile geçmiş yıllar kar dağıtım politikalarını da göz önünde bulundurmuş ve esas sözleşmesinde yer alan kar dağıtım zorunluluğu ile kar dağıtım politikaları çerçevesinde gelecekte %10 üzerinden vergi oranında vergilendirileceği öngörüsüyle Panora GYO A.Ş. finansal tablolarında %10 üzerinden ertelenen vergi hesaplaması gerçekleştirmiştir.

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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.)

#### 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	184.364.643	70.879.827
Pay başına kazanç (*)	2,12	0,81

(\*) Net dönem karının içerisinde dağıtıma 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.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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, Şirket'in 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	6.939.712	136.105	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	6.939.712	136.105	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	6.939.712	136.105	-
10. Ticari Borçlar	(1.784.577)	(35.000)	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(1.784.577)	(35.000)	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(5.487.216)	(107.618)	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(7.271.793)	(142.618)	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(7.271.793)	(142.618)	-
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	(332.081)	(6.513)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(332.081)	(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.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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	7.511.350	148.982	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	7.511.350	148.982	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	7.511.350	148.982	-
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	(5.970.666)	(118.423)	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(5.970.666)	(118.423)	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(13.239.646)	(262.496)	-
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	(5.728.296)	(113.514)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(5.728.296)	(113.514)	-
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.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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)

Şirket, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 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.

	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 (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4-Avro net varlık / yükümlülük	(66.416)	66.416
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro net etki (4+5)</b>	<b>(66.416)</b>	<b>66.416</b>
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>(66.416)</b>	<b>66.416</b>
	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 (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4-Avro net varlık / yükümlülük	(1.145.659)	1.145.659
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro net etki (4+5)</b>	<b>(1.145.659)</b>	<b>1.145.659</b>
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>(1.145.659)</b>	<b>1.145.659</b>
<u>Faiz oranı risk yönetimi</u>		

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

## PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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	2.064	2.582
Bankadaki nakit	442.378.280	127.852.392
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	7.492.544	8.437.165
<i>Vadesi 3 aydan kısa vadeli TL mevduatlar</i>	434.885.736	119.415.227
Diğer menkul kıymetler (*)	77.497.000	141.403.884
	<u>519.877.344</u>	<u>269.258.858</u>

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 136.105 Avro (6.939.712 TL karşılığı) ve 552.832 TL tutarındaki vadesiz mevduatları içermektedir (31 Aralık 2025: 148.982 Avro (7.511.350 TL karşılığı) ve 925.815 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
Bağlı ortaklık	233.870	234.347
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.634.094.781	1.541.116.736
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	33.719	(404.609)
Ertelenmiş vergi borcu	(117.895.792)	(97.668.302)
Ödenmiş sermaye	(222.267.907)	(222.722.442)
Kardan kısıtlanmış yedekler	(181.914.889)	(98.891.095)
Geçmiş yıllar zararları	(1.123.095.639)	(1.099.120.631)
Kâr zarar tablosu kalemleri	(6.135.689)	(5.428.747)
Hasılat	(6.012.517)	(5.823.246)
Satışların maliyeti	552.217	447.236
Genel yönetim giderleri	87.545	96.688
Esas faaliyetlerden gelir giderler	(768.555)	(178.579)
Finansman gelir giderleri	5.621	29.154
	<u>(16.947.546)</u>	<u>17.115.257</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.****31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL  
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**

	<b>Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Geçmiş Dönem (TL)</b>
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,			
B	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)	<b>18.548.705.931</b>	<b>18.352.697.756</b>
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)	<b>18.548.705.931</b>	<b>18.352.697.756</b>

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL  
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)**

	<b>Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Geçmiş Dönem (TL)</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	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	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/ 1(a)	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.****31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL  
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)**

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Oran</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Geçmiş Dönem</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
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	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	(A+C-A1) /D	%2,8	%1,5	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	(A3+B1+C1) /D	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	B2/D	%0	%0	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/1 (a)	C2/D	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	(E+F+G+H+J) /İ	%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