KAP'ta yayınlanma tarihi ve saati: 06.11.2026 18:30:07
https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1694276

KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2026 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2026 yılı 3. çeyrek konsolide finansal raporlar

MERKEZİ KAYIT İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	13	554.837.846	307.170.131
Ticari Alacaklar		86.617.919	145.734.705
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	86.617.919	145.734.705
Diğer Alacaklar		1.478.945	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.478.945	0
Peşin Ödenmiş Giderler		12.376.490	48.966.944
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	12.376.490	48.966.944
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		361.576	0
ARA TOPLAM		**655.672.776**	**501.871.780**
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**655.672.776**	**501.871.780**
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		342.934	381.889
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		342.934	381.889
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	20.234.322.374	20.232.278.930
Maddi Duran Varlıklar	7	14.730.250	7.662.991
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		116.723	212.291
Bilgisayar Yazılımları		116.723	212.291
Peşin Ödenmiş Giderler		14.628.021	18.063.893
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	14.628.021	18.063.893
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**20.264.140.302**	**20.258.599.994**
TOPLAM VARLIKLAR		**20.919.813.078**	**20.760.471.774**
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		106.021	236.502
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		106.021	236.502
Banka Kredileri		106.021	236.502
Ticari Borçlar		144.228.912	185.365.291
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	144.228.912	185.365.291
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		5.591.380	2.047.740
Diğer Borçlar		838.403	355.248
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		838.403	355.248
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		5.406.280	7.341.167
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	5.406.280	7.341.167
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	10	17.415.595	16.365.332
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.868.289	2.660.238
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		2.868.289	2.660.238
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		21.419.328	30.840.618
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		21.419.328	30.840.618
ARA TOPLAM		**197.874.208**	**245.212.136**
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**197.874.208**	**245.212.136**
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		111.000.000	137.992.111
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	111.000.000	137.992.111
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.227.729	8.744.632
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		7.227.729	8.744.632
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		1.600.281.797	1.496.427.512
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		6.398.800	7.917.615
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		6.398.800	7.917.615
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.724.908.326**	**1.651.081.870**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.922.782.534**	**1.896.294.006**
ÖZKAYNAKLAR			

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		18.997.030.544	18.864.177.768
Ödenmiş Sermaye	11	87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		2.665.117.914	2.665.117.914
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.612.054.410	1.431.642.651
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		13.957.113.045	12.728.326.925
Net Dönem Karı veya Zararı		675.745.175	1.952.090.278
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**18.997.030.544**	**18.864.177.768**
TOPLAM KAYNAKLAR		**20.919.813.078**	**20.760.471.774**

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	1.035.778.636	983.049.457	327.400.343	314.465.987
Satışların Maliyeti	9	-234.818.235	-208.363.461	-65.333.231	-67.969.215
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		800.960.401	774.685.996	262.067.112	246.496.772
BRÜT KAR (ZARAR)		800.960.401	774.685.996	262.067.112	246.496.772
Genel Yönetim Giderleri		-19.949.942	-15.091.957	-7.457.754	-5.413.060
Pazarlama Giderleri		-27.306.530	-37.712.587	-8.323.834	-11.478.871
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		122.471.877	63.506.279	38.225.558	7.167.276
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-2.546.061	-17.288.538	-1.024.021	-874.874
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		873.629.745	768.099.193	283.487.061	235.897.243
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		19.880.003	26.371.580	0	12.498.501
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		893.509.748	794.470.773	283.487.061	248.395.744
Finansman Giderleri		-807.270	-2.280.965	-251.888	-538.374
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	14	-41.859.861	85.126.232	-9.318.661	21.732.466
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		850.842.617	877.316.040	273.916.512	269.589.836
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-175.097.442	-210.268.637	-46.151.964	-61.793.418
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-71.243.158	-66.949.661	-21.384.927	-20.101.128
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-103.854.284	-143.318.976	-24.767.037	-41.692.290
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		675.745.175	667.047.403	227.764.548	207.796.418
DÖNEM KARI (ZARARI)		675.745.175	667.047.403	227.764.548	207.796.418
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		675.745.175	667.047.403	227.764.548	207.796.418
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay başına kazanç	11	7,77000000	7,67000000	2,62000000	2,39000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		675.745.175	667.047.403	227.764.548	207.796.418
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**0**	**0**	**0**	**0**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		**0**	**0**	**0**	**0**
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**0**	**0**	**0**	**0**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**675.745.175**	**667.047.403**	**227.764.548**	**207.796.418**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		675.745.175	667.047.403	227.764.548	207.796.418

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**774.935.984**	**788.273.333**
Dönem Karı (Zararı)		675.745.175	667.047.403
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		675.745.175	667.047.403
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**151.891.852**	**210.405.116**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		2.441.513	789.623
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	1.753.573
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	4	0	1.753.573
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.568.192	1.956.546
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		2.568.192	1.956.546
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-111.241.823	-58.893.006
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-111.241.823	-58.893.006
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	175.097.442	210.268.637
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		83.026.528	54.529.743
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**20.364.859**	**-44.441.511**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		57.637.841	47.010.146
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		57.637.841	47.010.146
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		39.664.750	21.952.239
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-68.128.490	-114.139.293
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-68.128.490	-114.139.293
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		3.543.640	2.172.284
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		38.955	304.973
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		38.955	304.973
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-1.934.887	2.784.300
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-10.456.950	-4.526.160
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-10.456.950	-4.526.160
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**848.001.886**	**833.011.008**
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-2.873.007	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-70.192.895	-44.737.675
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**-11.456.644**	**-8.358.968**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-9.413.200	-8.358.968
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	-9.413.200	-8.358.968
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	-2.043.444	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**-431.781.057**	**-586.423.519**
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-130.481	-24.894.632
Ödenen Temettüler		-542.892.399	-620.421.893
Alınan Faiz		111.241.823	58.893.006
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		331.698.283	193.490.846
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		331.698.283	193.490.846
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	**307.170.131**	**149.379.436**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-84.030.568	-46.605.653
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	**554.837.846**	**296.264.629**

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar									Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
			Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar				
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı			
Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	**Özkaynaklar Değişim Tablosu**												
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Dönem Başı Bakiyeler		**87.000.000**	**2.665.117.914**				**1.221.969.141**	**12.234.730.119**	**1.335.455.958**	**17.544.273.132**	**0**	**17.544.273.132**
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
	Diğer Düzeltmeler												
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
	Transferler								1.335.455.958	-1.335.455.958			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									667.047.403	667.047.403	0	667.047.403
	Dönem Karı (Zararı)									667.047.403	667.047.403	0	667.047.403
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
	Sermaye Arttırımı												
	Sermaye Azaltımı												
	Sermaye Avansı												
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
	Kar Payları								-632.185.649		-632.185.649	0	-632.185.649
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması												
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Bakiyeler		**87.000.000**	**2.665.117.914**				**1.221.969.141**	**12.938.000.428**	**667.047.403**	**17.579.134.886**	**0**	**17.579.134.886**
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Dönem Başı Bakiyeler		**87.000.000**	**2.665.117.914**				**1.431.642.651**	**12.728.326.925**	**1.952.090.278**	**18.864.177.768**	**0**	**18.864.177.768**
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
	Diğer Düzeltmeler												
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
	Transferler							180.411.759	1.771.678.519	-1.952.090.278			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									675.745.175	675.745.175	0	675.745.175
	Dönem Karı (Zararı)									675.745.175	675.745.175	0	675.745.175
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
	Sermaye Arttırımı												
	Sermaye Azaltımı												
	Sermaye Avansı												
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
	Kar Payları								-542.892.399		-542.892.399	0	-542.892.399

Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması												
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Bakiyeler		**87.000.000**	**2.665.117.914**				**1.612.054.410**	**13.957.113.045**	**675.745.175**	**18.997.030.544**	**0**	**18.997.030.544**