KAP'ta yayınlanma tarihi ve saati: 06.11.2026 18:30:41
https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1694279

KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2026 yılı 3. çeyrek konsolide olmayan finansal raporlar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	13	550.762.791	304.193.571
Ticari Alacaklar		61.538.575	119.662.276
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	61.538.575	119.662.276
Peşin Ödenmiş Giderler		13.701.466	48.912.027
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	13.701.466	48.912.027
Diğer Dönen Varlıklar		361.576	0
ARA TOPLAM		**626.364.408**	**472.767.874**
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**626.364.408**	**472.767.874**
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		7.793.553	2.895.771
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	20.234.322.374	20.232.278.930
Maddi Duran Varlıklar	7	14.708.449	7.630.859
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		116.724	212.292
Bilgisayar Yazılımları		116.724	212.292
Peşin Ödenmiş Giderler		14.628.020	18.063.893
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	14.628.020	18.063.893
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**20.271.569.120**	**20.261.081.745**
TOPLAM VARLIKLAR		**20.897.933.528**	**20.733.849.619**
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		119.862.466	162.100.006
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3,4	6.729.249	9.459.915
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	113.133.217	152.640.091
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		563.666	220.728
Diğer Borçlar		400.938	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		400.938	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		5.406.280	7.072.107
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	5.406.280	7.072.107
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	10	17.690.879	16.687.827
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.368.922	2.243.845
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		2.368.922	2.243.845
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		18.162.041	26.746.293
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		18.162.041	26.746.293
ARA TOPLAM		**164.455.192**	**215.070.806**
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**164.455.192**	**215.070.806**
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		2.984.050	3.371.308
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.984.050	3.371.308
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	10	1.601.399.176	1.497.516.468
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		6.088.160	6.892.532
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		6.088.160	6.892.532
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.721.471.386**	**1.645.772.419**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.885.926.578**	**1.860.843.225**
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		19.012.006.950	18.873.006.394
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		13.965.941.671	12.739.662.110
Net Dönem Karı veya Zararı		681.892.955	1.949.583.719
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**19.012.006.950**	**18.873.006.394**
TOPLAM KAYNAKLAR		**20.897.933.528**	**20.733.849.619**

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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	912.987.068	868.098.269	290.446.309	280.638.978
Satışların Maliyeti	9	-105.327.420	-89.237.165	-32.476.256	-26.706.895
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		807.659.648	778.861.104	257.970.053	253.932.083
BRÜT KAR (ZARAR)		807.659.648	778.861.104	257.970.053	253.932.083
Genel Yönetim Giderleri		-18.193.198	-36.207.669	-7.865.255	-10.924.404
Pazarlama Giderleri		-25.326.376	-15.668.109	-6.906.186	-5.303.459
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		120.659.725	61.299.912	37.637.524	6.361.627
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-2.508.207	-17.188.580	-1.005.002	-882.376
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		882.291.592	771.096.658	279.831.134	243.183.471
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		19.880.003	26.371.580	0	12.498.501
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		902.171.595	797.468.238	279.831.134	255.681.972
Finansman Giderleri		-771.694	-2.245.558	-244.207	-527.004
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	14	-44.384.277	76.293.779	-10.674.811	13.393.937
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		857.015.624	871.516.459	268.912.116	268.548.905
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-175.122.669	-209.583.179	-45.192.675	-61.938.158
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	10	-71.239.961	-66.696.266	-21.450.414	-19.847.733
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	10	-103.882.708	-142.886.913	-23.742.261	-42.090.425
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		681.892.955	661.933.280	223.719.441	206.610.747
DÖNEM KARI (ZARARI)		681.892.955	661.933.280	223.719.441	206.610.747
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		681.892.955	661.933.280	223.719.441	206.610.747
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay başına kazanç	11	7,84000000	7,61000000	2,57000000	2,37000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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)		681.892.955	661.933.280	223.719.441	206.610.747
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)		**681.892.955**	**661.933.280**	**223.719.441**	**206.610.747**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		681.892.955	661.933.280	223.719.441	206.610.747

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		**889.133.601**	**844.862.459**
Dönem Karı (Zararı)		681.892.955	661.933.280
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		681.892.955	661.933.280
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**151.080.423**	**102.137.154**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9	2.431.180	738.537
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		1.297.045	1.196.677
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.297.045	1.196.677
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-109.528.800	-56.991.739
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-109.528.800	-56.991.739
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	175.122.669	209.583.179
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		81.758.329	-54.143.073
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**16.868.332**	**68.244.513**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		58.123.701	44.980.273
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		58.123.701	44.980.273
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		38.646.433	22.788.326
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-69.229.651	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-2.730.666	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-66.498.985	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		342.938	334.702
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-1.665.827	4.827.086
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-9.349.262	-4.685.874
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-9.349.262	-4.685.874
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**849.841.710**	**832.314.947**
Alınan Faiz		109.528.800	56.991.739
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	10	-70.236.909	-44.444.227
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**-16.354.425**	**-8.358.968**
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına ilişkin Nakit Çıkışları		-4.897.782	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-9.413.199	-8.358.968
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	-9.413.199	-8.358.968
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	-2.043.444	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**-542.892.399**	**-645.316.525**
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-24.894.632
Ödenen Temettüler		-542.892.399	-620.421.893
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		329.886.777	191.186.966
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		329.886.777	191.186.966
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	**304.193.571**	**147.492.450**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-83.317.557	-46.028.758
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	**550.762.791**	**292.650.658**

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		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**	**12.242.265.853**	**1.339.255.411**	**17.555.608.319**	**0**	**17.555.608.319**
	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								1.339.255.411	-1.339.255.411			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									661.933.280	661.933.280	0	661.933.280
	Dönem Karı (Zararı)									661.933.280	661.933.280	0	661.933.280
	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								-632.185.650		-632.185.650	0	-632.185.650
	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**	**12.949.335.614**	**661.933.280**	**17.585.355.949**	**0**	**17.585.355.949**
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Dönem Başı Bakiyeler		**87.000.000**	**2.665.117.914**				**1.431.642.651**	**12.739.662.110**	**1.949.583.719**	**18.873.006.394**	**0**	**18.873.006.394**
	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	1.769.171.960	-1.949.583.719			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									681.892.955	681.892.955	0	681.892.955
	Dönem Karı (Zararı)									681.892.955	681.892.955	0	681.892.955
	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**	**13.965.941.671**	**681.892.955**	**19.012.006.950**	**0**	**19.012.006.950**