PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 Eylül 2026 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Döneme Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2

ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4

ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU 5-6

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR..... 7-13

NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .. 8-13
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 14
NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR 14-15
NOT 5 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 15
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 16-17
NOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR..... 18
NOT 8 TAAHHÜTLER..... 19-20
NOT 9 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 21
NOT 10 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 21-22
NOT 11 PAY BAŞINA KAZANÇ 22
NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU 23-26
NOT 13 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 27
NOT 14 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI 27
NOT 15 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... 27
NOT 16 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 28-30

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		**655.672.776**	**501.871.780**
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	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*1.478.945*	-
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 ilgili varlıklar		361.576	-
DURAN VARLIKLAR		**20.264.140.302**	**20.258.599.994**
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 VARLIKLAR		**20.919.813.078**	**20.760.471.774**

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**197.874.208**	**245.212.136**
Kısa vadeli borçlanmalar		106.021	236.502
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			
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*
Diğer borçlar		838.403	355.248
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		*838.403*	*355.248*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		5.591.380	2.047.740
Kısa vadeli karşılıklar		2.868.289	2.660.238
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		*2.868.289*	*2.660.238*
Ertelenmiş gelirler		5.406.280	7.341.167
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*5*	*5.406.280*	*7.341.167*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		21.419.328	30.840.618
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		*21.419.328*	*30.840.618*
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	10	17.415.595	16.365.332
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.724.908.326**	**1.651.081.870**
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 ilişkin karşılıklar		*7.227.729*	*8.744.632*
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		6.398.800	7.917.615
İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler		*6.398.800*	*7.917.615*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		1.600.281.797	1.496.427.512
ÖZKAYNAKLAR		**18.997.030.544**	**18.864.177.768**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**18.997.030.544**	**18.864.177.768**
Ödenmiş sermaye	11	87.000.000	87.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		2.665.117.914	2.665.117.914
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.612.054.410	1.431.642.651
Geçmiş yıl karları		13.957.113.045	12.728.326.925
Net dönem karı		675.745.175	1.952.090.278
TOPLAM KAYNAKLAR		**20.919.813.078**	**20.760.471.774**

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak-30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak-30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Temmuz-30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Temmuz-30 Eylül 2025
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)
BRÜT KAR		**800.960.401**	**774.685.996**	**262.067.112**	**246.496.772**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(27.306.530)	(37.712.587)	(8.323.834)	(11.478.871)
Genel yönetim giderleri (-)		(19.949.942)	(15.091.957)	(7.457.754)	(5.413.060)
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		**873.629.745**	**768.099.193**	**283.487.061**	**235.897.243**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		19.880.003	26.371.580	-	12.498.501
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		**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		**850.842.617**	**877.316.040**	**273.916.512**	**269.589.836**
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)		**(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 geliri (gideri)		(103.854.284)	(143.318.976)	(24.767.037)	(41.692.290)
DÖNEM KARI		**675.745.175**	**667.047.403**	**227.764.548**	**207.796.418**
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık payları		675.745.175	667.047.403	227.764.548	207.796.418
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Pay başına kazanç	11	**7,77**	**7,67**	**2,62**	**2,39**
DÖNEM KARI		**675.745.175**	**667.047.403**	**227.764.548**	**207.796.418**
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/ (GİDERLER)		**0**	**0**	**0**	**0**
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**675.745.175**	**667.047.403**	**227.764.548**	**207.796.418**

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

				Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş sermaye	**Sermaye düzeltmesi farkları**	**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**	**Geçmiş yıl karları**	**Net dönem karı**	**Toplam**
1 Ocak 2025	**87.000.000**	**2.665.117.914**	**1.221.969.141**	**12.234.730.119**	**1.335.455.958**	**17.544.273.132**
Transferler	-	-	-	1.335.455.958	(1.335.455.958)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	667.047.403	667.047.403
Net dönem karı	-	-	-	-	667.047.403	667.047.403
Temettü	-	-	-	(632.185.649)	-	(632.185.649)
30 Eylül 2025	**87.000.000**	**2.665.117.914**	**1.221.969.141**	**12.938.000.428**	**667.047.403**	**17.579.134.886**
1 Ocak 2026	**87.000.000**	**2.665.117.914**	**1.431.642.651**	**12.728.326.925**	**1.952.090.278**	**18.864.177.768**
Transferler	-	-	180.411.759	1.771.678.519	(1.952.090.278)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	675.745.175	675.745.175
Net dönem karı	-	-	-	-	675.745.175	675.745.175
Temettü	-	-	-	(542.892.399)	-	(542.892.399)
30 Eylül 2026	**87.000.000**	**2.665.117.914**	**1.612.054.410**	**13.957.113.045**	**675.745.175**	**18.997.030.544**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak-30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Ocak-30 Eylül 2025
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		**774.935.984**	**788.273.333**
Dönem karı		675.745.175	667.047.403
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		*675.745.175*	*667.047.403*
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**151.891.852**	**210.405.116**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		2.441.513	789.623
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.568.192	1.956.546
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		*2.568.192*	*1.956.546*
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	1.753.573
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	4	-	*1.753.573*
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(111.241.823)	(58.893.006)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(111.241.823)	(58.893.006)
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	10	175.097.442	210.268.637
Parasal pozisyon kazanç/kayıpları ile ilgili düzeltmeler		83.026.528	54.529.743
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**20.364.859**	**(44.441.511)**
Ticari alacaklardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		57.637.841	47.010.146
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış		*57.637.841*	*47.010.146*
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		39.664.750	21.952.239
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili 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
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		38.955	304.973
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış		38.955	*304.973*
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		(1.934.887)	2.784.300
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(10.456.950)	(4.526.160)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		*(10.456.950)*	*(4.526.160)*

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak-30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş Geçmiş dönem 1 Ocak-30 Eylül 2025
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**848.001.886**	**833.011.008**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(2.873.007)	-
Vergi iadeleri/ (ödemeleri)		(70.192.895)	(44.737.675)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**(11.456.644)**	**(8.358.968)**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(9.413.200)	(8.358.968)
Maddi olan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	*7*	*(9.413.200)*	*(8.358.968)*
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(2.043.444)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**(431.781.057)**	**(586.423.519)**
Ödenen temettüler		(542.892.399)	(620.421.893)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları		(130.481)	(24.894.632)
Alınan faiz		111.241.823	58.893.006
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ		**331.698.283**	**193.490.846**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	**307.170.131**	**149.379.436**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERLERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		**(84.030.568)**	**(46.605.653)**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13	**554.837.846**	**296.264.629**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Merkez Müteahhitlik Turizm ve Ticaret A.Ş. unvanı ile 19 Nisan 2004 yılında Ankara, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Oran Mah. Kudüs Cad. No: 3/318, Oran, Çankaya, Ankara'dır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Mart 2013 tarih ve 12233903-325.01-256-2830 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticari unvanını 31 Mart 2013 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 2 Nisan 2013 tarihinde tescil edilmiştir.

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

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve konsolide edilen bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. ile bundan sonra "Grup" olarak tanımlanacaktır.

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

Grup'un 30 Eylül 2026 itibarıyla çalışan personel sayısı 25'tir (31 Aralık 2025: 25).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

			Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma oranı	
Ortaklık	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Geçerli Para Birimi	30 Eylül 2026 (%)	31 Aralık 2025 (%)
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	Ankara	TL	100	100

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 6 Kasım 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II–14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Grup, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1No'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. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile değerlendirilmelidir.

Grup 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).

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Grup, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

Söz konusu standart 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 konsolide finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Grup bu nedenle, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ara dönem özet finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Düzeltme katsayısı
30 Eylül 2026	137,23	1,0000
31 Aralık 2025	110,39	1,2432
30 Eylül 2025	105,78	1,2973

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem özet finansal tablolar, finansal durum tablosu tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltme yapılmamaktadır. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal Durum Tablosu'ndaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir (Not 14).

2.1 Uygulanan finansal raporlama standartları (devamı)

Karşılaştırmalı rakamlar

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

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenir. Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 30 Eylül 2026 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satışların maliyeti hesabı altında muhasebeleştirilen 608.659 TL tutarındaki amortisman giderleri 30 Eylül 2026 sunum etkisiyle 789.623 TL olarak genel yönetim giderleri hesabına yeniden sınıflandırmıştır. Ayrıca 1 Ocak – 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin nakit akış tablosu içerisinde yer alan, nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisinde sunulan 35.924.698 TL tutarındaki parasal kazanç, yeniden gözden geçirilerek 30 Eylül 2026 sunum etkisiyle 46.605.653 TL olarak işletme faaliyetlerinden nakit akışlar içerisinde bulunan parasal kazanç/ kayba sınıflandırılmıştır.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 30 Eylül 2026 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler ve yukarıda bahsedilen düzeltmeler dışında, 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan diğer yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
- TFRS 19 – Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı-
- TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim
- TMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu

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

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

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır

- UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı

Söz konusu değişikliklerin Grup için geçerli değildir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi:* Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:* TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

- *TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı:* Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- *TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi:* TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi:* Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.3 Önemli Muhasebe Politikaları – TFRS 9 Finansal Araçlar

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modelinin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Sınıflandırılması ve Ölçme- Finansal Varlıklar

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

Değer düşüklüğü- Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Grup, 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.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap döneminde konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Değişikliklere konu muhasebe politikaları Not 2.2 ve 2.3'te detaylı olarak açıklanmış olup ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait yıllık konsolide finansal tablolar ile okunmalıdır.

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile Grup'un ilişkili tarafı olan bağlı ortaklığı arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren döneme ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 7.811.941 TL'dir (30 Eylül 2025: 8.055.884).

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar (*)	110.133.691	177.202.625
Alacak senetleri	1.820.000	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(25.576.197)	(31.795.616)
Diğer	240.425	327.696
	86.617.919	**145.734.705**

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup, kiracılarından 148.470.593 TL tutarında teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2025: 148.157.404 TL). Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla mevcut ticari alacaklarının 27.523.082 TL (31 Aralık 2025: 46.133.204 TL) tutarındaki kısmı bu mektuplarla teminat altına alınmıştır.

(**) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 25.576.197 TL (31 Aralık 2025: 31.795.616 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanarak belirlenmiştir.

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 10-20, alacak senetlerinin ortalama vade süresi 30-60 gün aralığındadır. Vadesi geçmiş kira bedellerine ilişkin ticari alacaklara gecikme faizi işletilmektedir.

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
Açılış bakiyesi	31.795.616	41.618.023
Dönem içi karşılıklar	-	1.753.573
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	(6.219.419)	(8.437.636)
Kapanış bakiyesi	**25.576.197**	**34.933.960**

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

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

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	143.150.219	183.156.204
Gider tahakkukları	1.078.693	2.209.087
	144.228.912	**185.365.291**

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	111.000.000	137.992.111
	111.000.000	137.992.111

(*) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar içinde 2023 yılı hesap döneminde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan arsanın 2026 ve 2027 yıllarında toplamda 222.000.000 TL tutarında yapılacak taksit ödemeleri için yıllık %24 faiz ödenecektir. Arsa alımına ilişkin ödenecek borç dışındaki ticari borçlara ilişkin ortalama vade süreleri ise 15-30 gün aralığındadır (31 Aralık 2025: 15-30 gün aralığında). Arsa borcu hariç ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

5. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait giderler (*)	9.713.890	47.929.793
Verilen avanslar	2.662.600	1.037.151
	12.376.490	**48.966.944**

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait giderler (*)	14.628.021	18.063.893
	14.628.021	**18.063.893**

(*) Gelecek aylara ve yıllara ait giderler hesabı, Şirket'in pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderlerden, 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.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait gelirler (*)	5.406.280	4.087.912
Alınan diğer avanslar	-	3.253.255
	5.406.280	**7.341.167**

(*) Peşin olarak tahsil edilmiş kira tutarlarından kaynaklanmaktadır.

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Gerçeğe Uygun Değeri		
Açılış bakiyesi	20.232.278.930	19.043.141.485
Dönem içinde yapılan harcamalar (*)	2.043.444	-
Kapanış bakiyesi	**20.234.322.374**	**19.043.141.485**

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 11 Kasım 2025 ile 31 Aralık 2025 tarihleri arasında gerçekleştirilen değerleme çalışmalarıyla elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirketidir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlemede, Panora AVM için 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 değerlemede ise pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	30 Eylül 2026	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	17.379.601.264	-	-	17.379.601.264
Arsa	2.854.721.110	-	2.854.721.110	-
Toplam	**20.234.322.374**	**-**	**2.854.721.110**	**17.379.601.264**

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	30 Eylül 2025	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	16.402.347.298	-	-	16.402.347.298
Arsa	2.640.794.187	-	2.640.794.187	-
Toplam	**19.043.141.485**	**-**	**2.640.794.187**	**16.402.347.298**

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri (devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 3. seviyeden değerlenen yatırım amaçlı gayrimenkuller için aşağıdaki bilgiler geçerlidir:

	Değerleme Tekniği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Duyarlılık
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Gelir İndirgeme Yöntemi	Net nakit akışları TL (2024: TL) üzerinden hesaplanmış olup, %21 (2024: %23,5) oranında iskonto oranı, %97-%98 aralığında (2024: %97-%98) doluluk oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %7 (2024: %8) olarak kabul edilmiştir. Kiralara uygulanacak artış tutarları yıllar bazında değişken artış oranları kullanılarak hesaplanmıştır.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan iskonto oranının %0,5 artması/azalması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde 69.891.758 TL azalış/artış olacaktır.

Mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un 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 222.000.000 TL tutarlı taksit ödemeleri ve faiz tutarı karşılığında Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na verilen teminat mektupları nedeniyle, Halk Bankası arsa üzerinde 1.500.000.000 TL tutarında ipotek tesis ettirmiştir. 21 Mayıs 2025 tarihi itibariyle Halk Bankası nezdinde alınan teminat mektupları Vakıf Katılım Bankası'ndan alınan yeni teminat mektupları ile değiştirilmiş bahse konu ipotek tutarı ise Halk Bankası'ndan alınarak Vakıf Katılım Bankası üzerine tesis ettirilmiştir.

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

Şirket'in değerleme yaptırdığı Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin 242 adet bağımsız bölümü üzerinde 1 TL karşılığında TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmakta olup bu şerhin kısıtlayıcı herhangi bir durum yaratmayacağı sadece Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin ("TEDAŞ") kamusal amaçlı elektrik dağıtımı için taşınmazlar üzerine koyduğu bir şerh olduğu ve bu şerhin birçok mülke konulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu şerh gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkilememektedir.

Grup, 912.987.068 TL tutarındaki (30 Eylül 2025: 868.098.269 TL) kira gelirini (Not 9) faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 30.314.806 TL'dir (30 Eylül 2025: 22.616.507 TL) (Not: 9).

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	7.793.727	49.952.735	1.637.418	59.383.880
Dönem içi alışlar	8.387.133	1.026.067	-	9.413.200
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	**16.180.860**	**50.978.802**	**1.637.418**	**68.797.080**
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	7.793.727	42.286.957	1.637.418	51.718.102
Dönem gideri	960.368	1.388.360	-	2.348.728
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	**8.754.095**	**43.675.317**	**1.637.418**	**54.066.830**
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla net defter değeri	**7.426.765**	**7.303.485**	**-**	**14.730.250**

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Duran Varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	7.793.727	41.477.071	1.637.418	50.908.216
Dönem içi alışlar	-	8.358.968	-	8.358.968
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	**7.793.727**	**49.836.039**	**1.637.418**	**59.267.184**
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	7.793.727	41.313.701	1.637.418	50.744.846
Dönem gideri	-	531.279	-	531.279
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	**7.793.727**	**41.844.980**	**1.637.418**	**51.276.125**
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla net defter değeri	**-**	**7.991.059**	**-**	**7.991.059**

8. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.927.567.984	1.927.567.984	
			-
-Teminat (*)	427.567.984	427.567.984	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	1.500.000.000	1.500.000.000	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
	-	-	-
	1.927.567.984	**1.927.567.984**	**-**

(*) Grup'un katıldığı arsa satış ihalesi kapsamında T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na vermiş olduğu kesin teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2026 itibarıyla %0 'dır.

8. TAAHHÜTLER (devamı)

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	TL karşılığı	TL	AVRO
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.396.298.868	2.396.298.868	-
-Teminat	531.540.618	531.540.618	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	1.864.758.250	1.864.758.250	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
	-	-	-
	2.396.298.868	**2.396.298.868**	

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

9. SATIŞLAR VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

a) Satışlar	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Kira gelirleri	912.987.068	868.098.269	290.446.309	280.638.978
Ortak alan katılım payı gelirleri	122.791.568	114.951.188	36.954.034	33.827.009
	1.035.778.636	**983.049.457**	**327.400.343**	**314.465.987**

b) Satılan hizmet maliyeti (-)	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Ortak alan kullanım giderleri	(142.461.040)	(128.161.721)	(43.795.847)	(41.584.783)
Personel giderleri	(44.233.956)	(39.958.171)	(10.404.914)	(12.085.345)
Emlak vergisi giderleri	(13.110.192)	(5.882.166)	-	-
Bakım onarım giderleri	(11.446.994)	(9.987.086)	(5.336.821)	(3.584.982)
Bina sigorta giderleri	(5.757.620)	(6.747.255)	(1.762.259)	(1.780.871)
Diğer giderler	(17.808.433)	(17.627.062)	(4.033.390)	(8.933.234)
	(234.818.235)	**(208.363.461)**	**(65.333.231)**	**(67.969.215)**

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

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

30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla sona eren yıla ait hesap dönemlerine ilişkin vergi giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Vergi giderleri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kurumlar vergisi karşılığı	71.243.158	81.658.368
Peşin ödenen vergiler (-)	(53.827.563)	(65.293.036)
	17.415.595	**16.365.332**

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Kurumlar vergisi karşılığı	(71.243.158)	(66.949.661)	(21.384.927)	(20.101.128)
Ertelenmiş vergi gideri	(103.854.284)	(143.318.976)	(24.767.037)	(41.692.290)
	(175.097.442)	**(210.268.637)**	**(46.151.964)**	**(61.793.418)**

10. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş Vergi

Grup, 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'dan itibaren taşınmazlardan elde edilen kazançların %50'si kâr payı olarak dağıtılırsa 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 gerçekleşmiştir.

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2026 yılı için %25'tir.(2025: %25)

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi hareket tablosu:

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
1 Ocak	(1.496.427.512)	(1.205.662.636)
Gelir tablosuna kaydedilen	(103.854.284)	(143.318.976)
	(1.600.281.796)	**(1.348.981.612)**

11. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000
Net dönem karı	**675.745.175**	**667.047.403**	**227.764.548**	**207.796.418**
Pay başına kazanç (*)	**7,77**	**7,67**	**2,62**	**2,39**

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

12. YABANCI PARA POZİSYONU

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin tutarları ile TL karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları	GBP
1. Ticari Alacak	978.606	-	20.000	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	8.028.687	144.736	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	1.384.532	-	-	21.350
4. DÖNEN VARLIKLAR	10.391.825	144.736	20.000	21.350
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	10.391.825	144.736	20.000	21.350
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(6.280.386)	(113.218)	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(6.280.386)	(113.218)	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(6.280.386)	(113.218)	-	-
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	4.111.439	31.518	20.000	21.350
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	4.111.439	31.518	20.000	21.350
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	-	-	-	-

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

31 Aralık 2025

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	8.836.899	175.274	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	8.836.899	175.274	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	8.836.899	175.274	-	-
10. Ticari Borçlar	8.212.086	162.766	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	8.212.086	162.766	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	7.096.321	140.749		
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	7.096.321	140.749	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	15.308.407	303.515	-	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(6.471.508)	(128.241)	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(6.471.508)	(128.241)	-	-
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	-	-	-	-

31 Aralık 2025

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Avro	ABD Doları	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	8.836.899	175.274	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	8.836.899	175.274	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-

6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	8.836.899	175.274	-	-
10. Ticari Borçlar	8.212.086	162.766	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	8.212.086	162.766	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	7.096.321	140.749		
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	7.096.321	140.749	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	15.308.407	303.515	-	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(6.471.508)	(128.241)	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(6.471.508)	(128.241)	-	-
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	-	-	-	-

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Grup başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu ABD Doları ve Avro cinsinden döviz pozisyonunun TL'nin yabancı paralar karşısında %20 değer kazanması ve kaybetmesi ve diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu varsayımı altında vergi öncesi dönem kar/zararı üzerindeki etkisi sonraki sayfada belirtilmiştir.

	30 Eylül 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	195.721	(195.721)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	**195.721**	**(195.721)**
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde	-	-
4-Avro net varlık / yükümlülük	349.661	(349.661)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)		
6-Avro net etki (4+5)	**349.661**	**(349.661)**
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7-İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülük	276.906	(276.906)
8-İngiliz Sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9-İngiliz Sterlini net etki (7+8)	**276.906**	**(276.906)**
TOPLAM (3+6+9)	**822.288**	**(822.288)**

12. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

	31 Aralık 2025	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde	-	-
1-ABD Doları net varlık / yükümlülük	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	-	-
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde	-	-
4-Avro net varlık / yükümlülük	(1.294.301)	1.294.301
5-Avro riskinden korunan kısım (-)		
6-Avro net etki (4+5)	**(1.294.301)**	**1.294.301**
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7-İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülük		
8-İngiliz Sterlini riskinden korunan kısım (-)		
9-İngiliz Sterlini net etki (7+8)		
TOPLAM (3+6+9)	**(1.294.301)**	**1.294.301**

13. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	9.376	12.920
Bankadaki nakit	554.828.470	147.407.025
Vadesiz mevduatlar	*13.508.062*	*137.482.000*
Vadeli mevduatlar	*541.320.408*	*9.925.025*
Diğer menkul kıymetler	-	159.750.186
	554.837.846	**307.170.131**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar 144.736 Avro (8.028.687 TL karşılığı) ve 5.479.375 TL tutarındaki mevduatları içermektedir (31 Aralık 2025: 175.274 Avro (8.836.899 TL karşılığı) ve 1.088.126 TL).

14. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI

Parasal olmayan kalemler	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul	3.957.878.991	3.860.805.471
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	1.802.883	(1.210.807)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(289.663.108)	(244.678.620)
Ödenmiş sermaye	(540.041.177)	(558.602.903)
Kardan kısıtlanmış yedekler	(360.370.661)	(248.784.804)
Geçmiş yıllar zararları	(2.748.373.970)	(2.671.985.290)
Kâr zarar tablosu kalemleri	**(63.092.819)**	**(50.416.815)**
Hasılat	(80.695.855)	(76.016.004)
Satışların maliyeti	22.437.858	27.736.411
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1.652.610	2.692.697
Genel yönetim giderleri	1.134.824	1.045.641
Esas faaliyetlerden gelir giderler	(7.682.715)	(6.034.685)
Finansman gelir giderleri	60.459	159.125
	(41.859.861)	**85.126.232**

15. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama dönemi sonrasında finansal tabloları etkileyecek herhangi bir işlem yapılmamıştır.

16. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem (TL)**	**Geçmiş Dönem (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	547.775.324	303.144.721
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a)	20.234.322.374	20.232.278.930
C	İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	7.793.553	2.895.771
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		108.042.277	195.530.197
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	20.897.933.528	20.733.849.619
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	19.012.006.950	18.873.006.394
	Diğer Kaynaklar		1.885.926.578	1.860.843.225
D	Toplam Kaynaklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 3/ (p)	20.897.933.528	20.733.849.619

16. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem (TL)**	**Geçmiş Dönem (TL)**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	547.775.324	143.394.535
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/ 1(a)	7.793.553	2.895.771
J	Gayri nakdi Krediler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	1.801.920.000	2.240.096.791
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)	133.752.270	124.319.728

16. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Oran	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 22/ (e)	K/D	%0,0	%0,0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (a).(b)	(B+A1) /D	%96,8	%97,6	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (b)	(A+C-A1) /D	%2,7	%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	%0,0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 24/ (c)	B2/D	%0,0	%0,0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 28/1 (a)	C2/D	%0,0	%0,0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md. 31	(E+F+G+H+J) /İ	%9,5	%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	%2,6	%0,7	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III – 48.1 sayılı Tebliğ. Md.22/ (I)	L/D	%0,6	%0,6	≤ %10