



# **PANORA**

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

**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT 9 AYLIK  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**TARİHÇE:**

Şirketimiz 16 Ağustos 2004 tarihinde beş ortak ve 50 bin TL sermaye ile tescili yapılarak Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 19 Ağustos 2004 Tarih ve 6118 sayılı nüshasında ilan edilmesi ile faaliyetine başlamıştır.

2004 yılı sonunda satın alınan AVM arsamıza gerek Ankara ve gerekse bölge halkının ihtiyaçlarına karşılık verecek kalite ve düzeyde bir “Alışveriş ve Yaşam Merkezi” yapılmasına karar verilmiş, 2005 yılı Ocak ayında AVM inşaatına başlanılmıştır.

Şirketimiz, yatırım giderlerinin karşılanması amacıyla 2005 yılı Nisan ayında yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ve iştiraki katılımlarla ortaklık yapısını genişletmiştir. Yatırımın büyüklüğü nedeniyle şirket sermayesi ihtiyaç duyulan zaman ve tutarlarda artırılmıştır.

Şirket sermayesi,

|                             |                     |           |                                  |
|-----------------------------|---------------------|-----------|----------------------------------|
| 2005 yılı Nisan ayında      | 50 bin              | TL sından | 20 milyon TL sına                |
| 2006 yılı Nisan ayında      | 20 milyon TL sından |           | 40 milyon TL sına                |
| 2007 yılı Mayıs ayında      | 40 milyon TL sından |           | 50 milyon TL sına                |
| 2008 yılı Haziran ayında    | 50 milyon TL sından |           | 65 milyon TL sına                |
| 2008 yılı Aralık ayında     | 65 milyon TL sından |           | 75 milyon TL sına                |
| 2009 yılı Aralık ayında ise | 75 milyon TL sından |           | 87 milyon TL sına çıkarılmıştır. |

AVM’nin yapımı aşamasında, sermaye dışında ihtiyaç duyulan finansman açığının kapatılması amacıyla muhtelif zaman ve miktarlarda bankalardan USD cinsinden krediler kullanılmıştır. Demirbaş niteliğindeki tüm ısıtma ve soğutma sistemleri, asansör, yürüyen merdiven ve bantları, elektronik otomasyon sistemleri, alçak gerilim sistemleri ve jeneratörleri, Fast food alanı sandalyeleri, X Ray cihazları ve binanın bakım/onarımında kullanılan dış cephe asansör ve personel yükseltici cihaz alımları, finansal kiralama sistemi (Leasing) ile tedarik edilmiştir.

“PANORA” adı ile marka ve amblem tescili yaptırılan AVM’miz 10 Aralık 2007 tarihinde resmi açılışı yapılarak faaliyete geçmiştir.

Faaliyete geçen Alışveriş ve Yaşam Merkezimizin her türlü yönetim ve servis hizmetlerini sağlamak, AVM için ihtiyaç duyulacak her türlü reklam, ilan, promosyon ve organizasyon faaliyetlerini yürütmek amacı ile 2007 yılının Temmuz ayında sermayesinin % 80 lik kısmının şirketimiz, % 20 lik kısmının ise ortaklarımız tarafından karşılandığı “Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.” unvanlı işletme şirketimiz kurulmuş, yapılan hizmet sözleşmesi ile de AVM işletme faaliyetleri bu şirkete devredilmiştir. Şirketimizin sermayedeki %80 oranındaki payı, 2013 yılında Şirketimiz dışındaki %20 paylar da satın alınarak %100’e çıkartılmıştır.

Yönetim Kurulumuz, 2012 yılında yapılan Genel Kurul toplantısında Şirketin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü hususunda alınan karara istinaden, gerekli hukuki ve idari tüm çalışmaları yapmış, Sermaye Piyasası Kurulu’ndan dönüşüme ilişkin gerekli izni almış ve konu 31 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında karara bağlanarak Şirketin Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş. olan unvan ve yapısı Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşümün hemen ardından Şirket sermayesinin %25 ine isabet eden 21.750.000 TL tutarlı kısmı ortakların hisse satışı yöntemiyle halka arz edilerek 23 Mayıs 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamıştır.

Hedefimiz, yapımı üç yılda tamamlanarak hizmete açılan, 2009 yılında ICSC (International Council of Shopping Centers – (Uluslararası Alışveriş Merkezleri Derneği)’nin her yıl düzenlediği European Shopping Centre Awards (Avrupa’nın En İyi Alışveriş Merkezi Yarışması)’nda Certificate of Merit (Jüri Özel Ödülü) alan AVM’mizi güçlü ve uluslararası markalarla destekleyerek ziyaretçi sayısını artırmak, sürekliliği olan, güçlü yönlerini ön plana çıkaran, yenilikçi ve farklı trendleri takip eden, sosyal sorumluluğunun bilincinde, halkla ilişkiler kampanyalarına önem veren, marka sadakati yaratan, sosyal imajı güçlü yaşam alanı olgusunu yerleştirmektir.

## İÇİNDEKİLER

### 1- GENEL BİLGİLER

- Faaliyet Raporu Hesap Dönemi
- Şirket Sicil ve İletişim Bilgileri
- Şirketin Organizasyon Yapısı
- Yönetim Kurulu Üyeleri, Özgeçmişleri, Ortaklık Dışı Görevleri ve Bağımsızlık Beyanları
- Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilmiş Olan İzinler
- Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri
- Yetki Sınırları
- Komiteler
- Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı
- İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler
- Personel İle İlgili Bilgiler
- Menfaat Sahipleri

### 2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

### 3- ŞİRKET PORTFÖYÜNDEKİ GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

### 4- ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

### 5- ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

- Hesap Döneminde Yapılan Genel Kurul Toplantıları
- Kira İskonto Uygulamaları Hakkında Bilgi
- Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri
- 2021 Yılında Gerçekleşen Kiralama ve Sözleşme Fesihleri
- Bağış ve Yardımlar
- Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu Ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları
- Kar Dağıtım Politikası
- Temettü Ödemeleri
- Bağımsız Denetçi Şirketi Seçimi
- Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti
- Şirketin Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması
- Şirketin Finansman Kaynakları
- Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler
- İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Sektördeki Yeri
- Bağlı Ortaklıklar
- Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler
- Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel ve Kamu Denetime İlişkin Bilgiler
- Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar
- Şirket Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri
- Hisse Fiyat ve İşlem Grafiği
- Diğer Hususlar

### 6- BİREYSEL ve KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

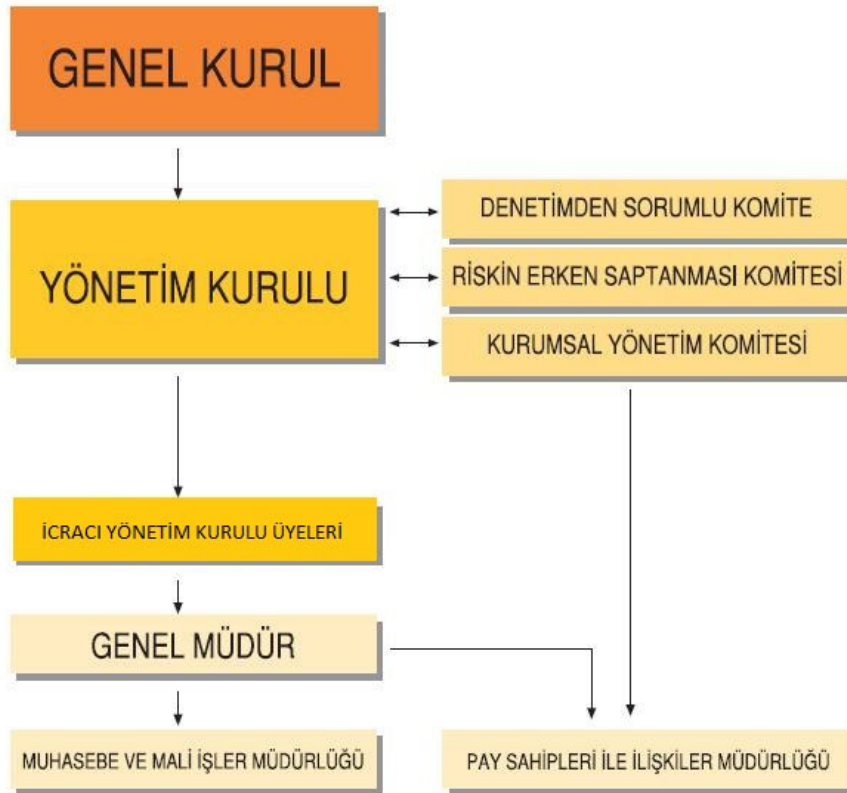
### 7- RİSKLER VE YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

### 8- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR

Bu rapor, 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II-14.1 Sayılı Tebliği ile yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 8. Maddesi hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2021-30.09.2021 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

**1- GENEL BİLGİLER:**

- **Faaliyet Raporu Hesap Dönemi:** 01.01.2021 – 30.09.2021
- **Şirket Sicil ve İletişim Bilgileri**
  - Şirket Unvanı : PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
  - Ticaret Sicil No : 193889
  - Şirket Adresi : Oran Mahallesi Kudüs Caddesi No:3 / 318 - Çankaya/ANKARA
  - Telefon : 0 (312) 490 58 56
  - Faks : 0 (312) 490 58 81
  - Web Adresi : [www.panoragyo.com](http://www.panoragyo.com)
  - KEP Adresi : panoragyo@hs02.kep.tr
  - Mail Adresi : info@panoragyo.com
  - Mersis No : 0617032110300015
- **Şirketin Organizasyon Yapısı**

**PANORA GYO ORGANİZASYON ŞEMASI**

**YÖNETİM KURULU ÜYELERİ**

| ADI VE SOYADI                | GÖREVİ                   | DURUMU             |                      | GÖREV SÜRESİ |
|------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|--------------|
| Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU | Yönetim Kurulu Başkanı   | İcracı Olmayan Üye | Bağımsız Olmayan Üye | 1 Yıl        |
| Salih BEZCİ                  | Yönetim Kurulu Bşk. Yrd. | İcracı Üye         | Bağımsız Olmayan Üye | 1 Yıl        |
| Zekeriya FINDIKOĞLU          | Yönetim Kurulu Üyesi     | İcracı Üye         | Bağımsız Olmayan Üye | 1 Yıl        |
| Nusret TURHAN                | Yönetim Kurulu Üyesi     | İcracı Üye         | Bağımsız Olmayan Üye | 1 Yıl        |
| Osman TOKUR                  | Yönetim Kurulu Üyesi     | İcracı Olmayan Üye | Bağımsız Olmayan Üye | 1 Yıl        |
| Lütfi BAŞ                    | Yönetim Kurulu Üyesi     | İcracı Olmayan Üye | Bağımsız Olmayan Üye | 1 Yıl        |
| Vahdettin ERTAŞ              | Yönetim Kurulu Üyesi     | İcracı Olmayan Üye | Bağımsız Üye         | 1 Yıl        |
| Yusuf DAĞCAN                 | Yönetim Kurulu Üyesi     | İcracı Olmayan Üye | Bağımsız Üye         | 1 Yıl        |

Bağımsız olmayan Yönetim Kurulu Üyeleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında görev yapan bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Sayın Vahdettin ERTAŞ ile Sayın Yusuf DAĞCAN 26 Mart 2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında bir yıl süre ile seçilmişlerdir.

**Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri:****Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU**

Mustafa Rifat Hisarcıklioğlu, liseyi Ankara TED Koleji'nde bitirdikten sonra lisans öğrenimini Ankara Gazi Üniversitesi İktisat ve İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. Profesyonel iş hayatına aile şirketine başlayan Hisarcıklioğlu yapı malzemeleri, inşaat, ihracat-ithalat, yatırımlar, arazi ıslahı, gıda ve otomotiv sektörü gibi alanlarda faaliyet gösteren Eskihisar Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanlığını yürütmektedir. 1992 yılında Ankara Ticaret Odası (ATO) Meclis Üyeliğine seçilen Hisarcıklioğlu, 365 Oda ve Borsayı ve 1,5 milyon üyeyi kapsayan Türkiye'nin en büyük iş kuruluşu olan Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB)'da bir yıl süren Başkan Yardımcılığı görevinin ardından, 2001 yılında yapılan seçimlerde Başkan olarak göreve gelmiş ve 2002, 2005, 2009, 2013 ve 2018 yıllarında yeniden TOBB Başkanı olarak seçilmiştir. Hisarcıklioğlu Türkiye'de ve uluslararası platformda birçok unvana sahiptir.

**Salih BEZCİ**

1955 yılında doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Ankara'da tamamladıktan sonra Ankara Devlet Mimarlık Mühendislik Akademisi Mimarlık Bölümü'ne girdi 1979 yılında mezun oldu. Öğrencilik yıllarından itibaren başladığı ve 50 yıllık aile mesleği olan inşaat müteahhitliğini halen sürdürmektedir.

1980 yılından günümüze kadar bir çok önemli alışveriş merkezi ve konut projesinin mimari projelerini yaptı. Bu projelerin büyük bölümünün inşasında yatırımcı ve proje koordinatörü olarak da görev aldı.

Sosyal sorumluluk projelerine büyük önem veren Bezci'nin, Ankara Yenimahalle'de babası Durali Bezci adına yaptırdığı Durali Bezci İlköğretim Okulu ve annesi Ayşe Bezci adına Kızılcahamam'da yaptırdığı Ayşe Bezci Anadolu Turizm Otelcilik Meslek Lisesi eğitim ve öğretim faaliyetlerine devam etmektedir.

12 yıl ATO Başkan vekilliğinin ardından, 2011 - 2016 yılları arasında Ankara Ticaret Odası Başkanı olarak görev yapmıştır.

Halen Besa Grup Şirketleri Yönetim Kurulu Başkanlığı'nın yanı sıra ortağı olduğu başka şirketlerde de Yönetim Kurulu Başkan ve üyesi olarak görev almaktadır.

**Zekeriya FINDIKOĞLU**

10 Mayıs 1957 tarihinde Kayseri'de doğdu. İlk, orta ve lise eğitiminin ardından, yüksek öğrenimini Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İşletme Fakültesi'nde tamamlamıştır. Mezun olduktan sonra iş hayatına atılmış olup, şu anda Eskihisar Şirketler Grubu'nda Şirket ortağı ve yönetim kurulu üyesi olarak görevine devam etmektedir.

**Nusret TURHAN**

1961 doğumlu olup 1983 Yılında ODTÜ Kimya Bölümünden mezun olmuştur.

Ankara'da gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren, Armada İşletmecilik ve Ticaret Anonim Şirketi ile Armada AVM mülk sahibi Söğütözü İnşaat ve İşletme Anonim Şirketi'nde 1998 yılından 2011 yılına kadar ortak, 2011 yılından itibaren ortaklığın yanı sıra Yönetim Kurulu üyesi olarak da görev almaktadır.

Gayrimenkul sektörü dışında, 1991 yılından itibaren Cihan Organize Kağıt ve Plastik Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nin ortağı ve Yönetim Kurulu Üyesi, ENM Uluslararası İç ve Dış Ticaret Limited Şirketi'nin 2016 yılında itibaren sahibi ve yetkilisi olarak görevini sürdürmektedir.

**Osman TOKUR**

1949 yılında Ankara'da doğdu. Ankara Akşam Ticaret Lisesi'nden 1979 yılında mezun oldu. 1968 yılında ticari hayatına aile Şirketi olan Tokur Ağaç'da başladı. 1989 Yılında Limited şirkete dönüşen Şirket'te ticari hayatına devam etmektedir. Tokur Ağaç San. ve Tic. Ltd. Şti. parke, kereste ürünleri, masif ahşap panel çeşitleri, kapı kasası, sereni, yüzey ve pervazları olmak üzere bir çok çeşit ürünün ithalat ve ihracatı üzerine uzmanlaşmıştır.

**Lütfi BAŞ**

Ankara iktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Ticaret ve Sanayi İşletme Bölümü mezunu olan Lütfi Baş, 1967 yılında BAŞTAŞ Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Memuru olarak göreve başlamış, sırasıyla 1969-1977 arasında Muhasebe Şefi, 1977-1984 arasında Muhasebe Müdürü, 1984-1998 arasında Genel Müdür Yardımcılığı, 1998-2012 yılları arasında Genel Müdür, 2012-2014 yılları arasında danışmanlık görevinde bulunmuştur. Halen Borpet Ltd. Şti. ve Bortek A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevlerini sürdürmektedir. Bu süreler içinde Bursa İpek-İş Fabrikasında Yönetim Kurulu Üyeliği, ayrıca Ankara Sanayi Odası Murakabe heyeti ve Ankara Organize Sanayi Bölgeleri Hesap Tetkik Kurulu Başkanlığı ve ÇMİS ve TCMB Denetleme Kurulu Başkanlığı görevlerini de üstlenmiştir.

**Vahdettin ERTAŞ**

1987 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. 1991 yılında Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Master programını tamamladı. 1996 yılında İngiltere'de Lancaster Üniveristesi'nden MBA derecesini, 2012 yılında da Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nden Doktora derecesini aldı. Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezuniyetini takiben, aynı yıl Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun açmış olduğu Uzman Yardımcılığı sınavını kazandı. 1991 yılında Uzman, 1997 yılında yatırım fonları ve ortaklıkları, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları, girişim sermayesi fon ve ortaklıkları ve bireysel emeklilik fonları hakkında düzenleme yapan ve bu kurumların iş ve işlemlerini yürüten Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'na atandı. 2002-2005 Nisan döneminde halka açılmalar, şirketlerin tahvil ve benzeri sermaye piyasası aracı ihraçları, birleşme, bölünme ve çağrı gibi halka açık şirketlerin faaliyetlerini ve işlemlerini düzenleyen ve yürüten Ortaklıklar Finansman Dairesi Başkanlığı'nı yürüttü.

2005-2006 yıllarında Altın Borsası Başkanlığı yaptı. 2006 Aralık ayında Sermaye Piyasası Kurulu'na Kurul Üyesi olarak atandı, altı yıllık Kurul üyeliği görevini tamamlamasını müteakip 2012 Aralık ayında Kurul Başkanlığı'na atandı. Beş yıllık Başkanlık süresini Aralık 2017 yılında tamamladı. Görev süresi içinde Vergi Konseyi Üyeliği, Doğal Afetler Sigortası Kurumu (DASK) yönetim kurulu üyeliği, Yatırımcı Tazmin Fonu Yönetim Kurulu Başkanlığı, 57 İslam Ülkesi sermaye piyasası düzenleyici otoritelerini bünyesinde toplayan forum beş yıl boyunca Başkanlığı'nı yürüttü.

Halen çeşitli üniversitelerde yüksek lisans dersleri vermekte, Türkiye Ürün İhtisas Borsası'nda yönetim kurulu üyeliği ile özel sektör kuruluşlarında bağımsız yönetim kurulu üyeliği ve danışmanlık görevlerini sürdürmektedir.

**Yusuf DAĞCAN**

Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden mezun oldu. 1977-1981 yılları arasında Vakıflar Bankası'nda Müfettiş Yardımcılığı, 1981-2003 yılları arasında önce Müfettiş sonrasında Banka'nın Kırşehir, Kayseri ve Konya Merkez ile Ankara Meşrutiyet ve Kızılay Başkent Şube Müdürlüğü görevlerinde bulundu. 05.09.2007 ile 30.06.2008 tarihleri arasında TAİB Yatırım Bank A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. 27.03.2003 ile 18.04.2012 tarihleri arasında T.Halk Bankası A.Ş. Denetim Kurulu Üyeliği görevinde bulundu. Ayrıca, Halk Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı, Makedonya'da faaliyet gösteren Halk Bank A.D. Skopje Yönetim Kurulu Üyeliği ve Arap Türk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevlerinde bulunmuştur.

Nisan 2012'den itibaren Ziraat Bankası Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapan Dağcan, Ziraat Bankası Kredi Komitesi Üyeliği, Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ve JSC Ziraat Bank Georgia Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevlerini de yürütmüştür.

| YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU                               | Eskişehir Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanlığı, TOBB Başkanlığı ve muhtelif birlik, federasyon ve odalarda Başkanlık ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürmektedir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Salih BEZCİ                                                | Besa İnşaat A.Ş., Besa Gayrimenkul Dan. Turizm Otom. A.Ş., Besa Kule İşletmecilik A.Ş., Besa Marin Turizm İşletmecilik A.Ş., Besa Mühendislik Yat. Mim İnş A.Ş., Besa Tema Gayrimenkul Kiralama A.Ş., Besa Tema İnşaat A.Ş., Sb1 Enerji A.Ş., Besa Yönetim Dan. ve Yat. A.Ş., Besa Termal Enerji A.Ş., Plato Yapı A.Ş., Salih Bezci Yönetim Dan. Yat A.Ş., Tasfiye Halinde Fırat Turizm A.Ş., Besa Marin Otelcilik Turizm İşletmecilik A.Ş., Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı, Söğütözü İnşaat ve İşletme A.Ş. ile Armada İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Üyesi, Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmaktadır. |
| Zekeriya FINDIKOĞLU                                        | Eskişehir Dış Ticaret ve Sanayi A.Ş., Eskişehir İnşaat ve Yatırımlar A.Ş., Eskişehir İnşaat Malzemeleri A.Ş., Hasöz San. Üm. Paz. ve Tic. A.Ş., Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş., Eskişehir Otomotiv San. ve Tic. A.Ş., Eskişehir Yedek Parça A.Ş., Eskişehir Tek. Hiz. A.Ş., Eskişehir 2. El Oto. A.Ş., Ekalp İnşaat Proje Elektrik Isıtma Sis. İşl. San. ve Tic. A.Ş., Eşye Gıda San. ve Tic. A.Ş. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.                                                                                                                                                                                                                    |
| Nusret TURHAN                                              | Armada İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. ile Söğütözü İnşaat ve İşletme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Cihan Organize Kağıt ve Plastik Sanayi ve Ticaret A.Ş., Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, ENM Uluslararası İç ve Dış Ticaret Ltd. Şti. tek ortağı ve yetkilisi olarak görev yapmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Osman TOKUR                                                | Tokur Ağaç Ltd. Şti. İşletme Müdürü, Armada İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. ile Söğütözü İnşaat ve İşletmecilik A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Lütfi BAŞ                                                  | Borpet Ltd. Şti ve Bortek A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vahdettin ERTAŞ                                            | Nuh Çimento A.Ş. ve Türkiye Ürün İhtisas Borsası Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Yusuf DAĞCAN                                               | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## BAĞIMSIZ YÖNETİM KURUKU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

### BAĞIMSIZLIK BEYANI

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hisismlerim arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

Yukarıda belirtmiş olduğum hususlar doğrultusunda TTK ve SPK mevzuatında belirtilmiş olan bağımsız üye şartlarını taşıdığımı beyan ederim.

Beyan ederim.01.03.2021

Vahdettin ERTAŞ



#### BAĞIMSIZLIK BEYANI

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

Yukarıda belirtmiş olduğum hususlar doğrultusunda TTK ve SPK mevzuatında belirtilmiş olan bağımsız üye şartlarını taşıdığımı beyan ederim. 08.03.2021

Yusuf DAĞCAN

- **Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilen İzinler**

26 Mart 2021 tarihinde yapılan 2020 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, T.T.K.'nın 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere Yönetim Kurulu Üyelerine izin verilmiştir.

- **Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri**

Şirket'in İcra Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi ikisi, Şirket unvanı altına müştereken atacakları imza ile Şirketi 1 (bir) yıl süre ile temsil ve ilzama yetkilidir.

- **Faaliyet Esasları**

Şirket Yönetim Kurulu, ikisi bağımsız olmak üzere toplam sekiz üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri 26 Mart 2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 1 yıl süre ile seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu, "Yönetim Kurulu Yetki Ve Görev Dağılımına İlişkin İç Yönergesi" ile belirlenen esaslar çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. İç yönerge Şirket internet sitesinde kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Yönetim Kurulu 01 Ocak 2021 ile 30 Eylül 2021 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 25 kez toplanmış, bu toplantılarda 46 karar almıştır. Toplantıya katılımlarda mutlak çoğunluk sağlanmış, kararlar toplantıya katılanların oybirliği ile alınmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birinin ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkı bulunmamaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimiz toplantıların tamamına katılmış olup, önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemleri kapsamında faaliyetlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulması gereken herhangi bir işlem veya karar bulunmamaktadır.

- **Yetki Sınırları**

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri; Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Şirket Esas Sözleşmesi ve ilgili mevzuatlarla belirlenen yetkileri kullanma hakkına haizdir.

- **Komiteler**

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını daha sağlıklı bir biçimde yerine getirmek amacıyla, Şirket bünyesinde yeterli sayıda komite oluşturmuştur. Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitesi ayrıca oluşturulmadığından "Kurumsal Yönetim Komitesi" bu komitelerin görevlerini ilgili mevzuat çerçevesinde yerine getirmektedir. Şirket bünyesindeki Komiteler en az 2 (iki) üyeden oluşur. Komitelerin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyenin bulunması halinde ise üyelerin çoğunluğu icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, diğer komitelerin ise başkanları, Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Şirket Yönetim Kurulu'nun 8 üyeden oluşması ve SPK mevzuatı gereği iki bağımsız yönetim kurulu üyesinin yeterli olması nedeniyle bağımsız yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almışlardır.

Yönetim Kurulu, komitelerin oluşturulması, görev alanları, çalışma esasları gibi hususlarda; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ile Kurumsal Yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemelere ve diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak hareket eder ve gerekli hususları kamuya açıklar.

Şirket Yönetim Kurulu 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı ile değişen Esas Sözleşme uyarınca değişen mevzuata uyum sağlamak amacıyla 07 Nisan 2016 tarihinde toplanarak "Yönetim Kurulu Yetki ve Görev Dağılımına İlişkin İç Yönerge" sini yeniden düzenlemiştir. Bu yönerge ile komitelerin yapısı, toplanma zamanları, görevleri, dayandığı mevzuatlar ve çalışma esasları gibi konulara da yer verilmiştir.

Komiteler çalışmalarını bağımsız olarak yürütür ve Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur. Şirket işlerine ilişkin olarak icra konularında karar alma yetkileri yoktur. Komitelerin önerdikleri hususlarda karar alma yetkisi Yönetim Kurulu'na aittir.

Komiteler, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulu'na rapor sunarak bilgilendirmede bulunur. Denetimden Sorumlu Komite üç ayda bir Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az bir kez olmak üzere gerekli görüldüğü hallerde toplanarak Yönetim Kurulu için rapor hazırlar. Riskin Erken Saptanması Komitesi ise, Yönetim Kurulu'na her iki ayda bir vereceği raporla Şirketin risk durumunu değerlendirir varsa risklere işaret ederek konu hakkındaki görüşlerini bildirir. 2013 yılında raporlama yapmaya başlayan komiteler, yönetmelik ve ilgili mevzuatlar çerçevesinde toplantı dönemine ve çalışma esaslarına uyarak görevlerini sürdürmektedirler. Komite üyeleri bir yıl için göreve atanmışlardır.

**DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE**

| Adı Soyadı      | Görevi         | Sermayedeki Payı |   |
|-----------------|----------------|------------------|---|
|                 |                | TL               | % |
| Vahdettin ERTAŞ | Komite Başkanı | -                | - |
| Yusuf DAĞCAN    | Komite Üyesi   | -                | - |

**KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ**

| Adı Soyadı      | Görevi         | Sermayedeki Payı |   |
|-----------------|----------------|------------------|---|
|                 |                | TL               | % |
| Vahdettin ERTAŞ | Komite Başkanı | -                | - |
| Can ÖZTÜRK      | Komite Üyesi   | -                | - |

**RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ**

| Adı Soyadı   | Görevi         | Sermayedeki Payı |   |
|--------------|----------------|------------------|---|
|              |                | TL               | % |
| Yusuf DAĞCAN | Komite Başkanı | -                | - |
| Lütfi BAŞ    | Komite Üyesi   | -                | - |

- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı**

Şirket Çıkarılmış Sermayesi : 87.000.000 TL  
Şirket Kayıtlı Sermaye Tavanı : 90.000.000 TL

- Şirketimizin 30.09.2021 Tarihi İtibariyle %5 ve Üzeri Paya Sahip Ortaklar Listesi**

| ADI VE SOYADI                | PAY TUTARI (TL)   | PAY ORANI (%) |
|------------------------------|-------------------|---------------|
| Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU | 11.430.357        | 13,14%        |
| Salih BEZCİ                  | 9.979.180         | 11,47%        |
| Bekir AKAR                   | 4.639.990         | 5,33%         |
| Diğer (%5 altı)              | 60.950.474        | 70,06%        |
| <b>TOPLAM</b>                | <b>87.000.000</b> | <b>100</b>    |

- İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler**

Şirket payları içinde imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

- **Personel İle İlgili Bilgiler**

| Adı-Soyadı    | Görevi                                      | Mesleği   |
|---------------|---------------------------------------------|-----------|
| Murat Başkaya | Genel Müdür & Muhasebe ve Mali İşler Müdürü | İşletmeci |
| Can Öztürk    | Yatırımcı İlişkileri Müdürü                 | İşletmeci |

Bu dönemde çalışan toplam personel sayısı 4 kişidir.

- **Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi ve Yönetime Katılımı**

Şirket çalışanları, mevcut yatırımcılar, potansiyel yatırımcılar, müşteriler, tedarikçiler, sendikalar, sivil toplum kuruluşları ve Kamu Kurumları gibi menfaat sahiplerine, SPK mevzuatı gereğince kamuya açıklanan finansal raporlarda yer alan bilgilere ek olarak, ticari sır niteliği taşıyan hususlar hariç olmak üzere talep edilmesi halinde yazılı veya sözlü bilgi muhtelif iletişim araçları vasıtasıyla verilmektedir.

Şirket bünyesinde oluşturulan Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi sundukları raporlarla Şirket'in denetim ve kontrolü konularında Yönetim Kuruluna katkı sağlamaktadır. Menfaat sahipleri komitelere iletmek istedikleri hususlarla ilgili Şirketin [info@panoragyo.com](mailto:info@panoragyo.com) mail adresi ile diğer iletişim kanallarını kullanabilirler.

Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda ayrı bir model oluşturulmamış olup, katılımlar Genel Kurul toplantıları ve karşılıklı görüşmelerle gerçekleştirilmektedir. Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle korunmaktadır. Şirketin ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri etik kurallar çerçevesinde değerlendirilmektedir.

## 2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:

Şirketimizin Bağımsız iki Yönetim Kurulu Üyesine, 26 Mart 2021 tarihinde yapılan 2020 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararla belirlenen tutarlarda huzur hakkı ödemesi yapılmakta olup, Bağımsız olmayan diğer altı Yönetim Kurulu üyesine sağlanan herhangi bir mali hak bulunmamaktadır.

Şirketimiz ve bağlı ortaklığının 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren döneme ait üst düzey yöneticilerine ödediği huzur hakkı, ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 580.983 TL'dir (30 Eylül 2020: 471.091 TL).

## 3- ŞİRKET PORTFÖYÜNDE BULUNAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER:

Şirketimiz portföyünde 2007 yılında tamamlanarak faaliyete geçen PANORA Alışveriş ve Yaşam Merkezi bulunmaktadır. Gayrimenkule ilişkin bilgi ve görseller aşağıda sunulmuştur.



----- PANORA Alışveriş ve Yaşam Merkezi Oran/ANKARA -----

PANORA'nın saydam yüzünden dışarıya baktığınızda havuzlarıyla, doğasıyla, açık hava spor alanı ve Türkiye'deki alışveriş merkezleri arasındaki 40.000 m<sup>2</sup>'lik en büyük peyzaj alanını göreceksiniz. Panora Park'ta dilerseniz çimlerde dinlenecek, dilerseniz spor yapacak, dilerseniz sosyal aktivitelerimize katılacak bir yandan da yeşilin huzurunu hissedeceksiniz...



Peyzaj alanına bakan, ferah bir mekânda birbirinden şık restoranlarla karşılaşacaksınız. Alışveriş merkezinin açılış ve kapanış saatlerinden bağımsız olarak hizmet veren PANORA Teras'ta, Çin, İtalyan, Akdeniz mutfağı gibi dünya lezzetlerinden örnekleri bulacak, belki sadece bir kahve içmek için ya da özel bir gün kutlamak için buraya uğrayacaksınız. İlk defa Ankaralılarla buluşan restoranların da olduğu birbirinden farklı restoranlarda günün dilediğiniz saatinde yemek yemenin tadını çıkaracaksınız...



PANORA'nın en önemli mimari detayı olan gök kubbesi sayesinde yağmuru, güneşi, karı hep yanınızda hissedecek, gün ışığında alışverişin zevkine varacaksınız...



Birinci kata çıktığınızda, her biri 75 ton su kapasiteli iki dev akvaryum ile mavi bir dünya bulacaksınız. Avrupa'nın 5. büyük resif akvaryumu ile Hint-Pasifik Okyanusu canlılarıyla tanışacak, köpekbalığından, birbirinden göz alıcı balıklara ve farklı canlı çeşitlerine kadar su altındaki bu yaşam ile okyanus hayatına tanıklık edeceksiniz.



PANORA'ya adımınızı attığınızda, açık denizleri, macerayı, geziyi ve bilimi simgeleyen Piri Reis haritasını göreceksiniz. Toplam 350.000 mozağin bir araya gelmesiyle, tamamı doğal renkteki mermerlerden oluşan, Topkapı Sarayı'ndaki orijinalinden 240 kat büyütülerek yapılmış Türkiye'nin en büyük tek parça uygulama mozağı olan bu harita ile geçmişe yolculuk edeceksiniz...



PANORA'da mağaza karmasıyla, konsept sokaklarıyla ve ilk kez Ankaralılarla buluşan markaların da olduğu 180'den fazla mağazasıyla her ihtiyacınıza kolaylıkla erişebileceksiniz. Spor Merkezinin sunduğu imkânlarla şehir havasından uzak bir ortamda, her türlü spor alternatifiyle canlanacak, orman manzarasına karşı spor yapmanın keyfini yaşayacaksınız...

Eğlence Merkezinde yer alan 18 hatlık bowling ve bilardo salonu, en yeni video oyunları, jetonlu eğlence makineleri, çocuk oyun bahçeleri, restoranı, barı ve kafesi ile eğlencenin keyfini çıkaracaksınız.

Sanat Merkezinde sanatın ve kültürün perdesini aralayacaksınız. Kendini sürekli geliştiren ve bilgilerle donanmış, deneyimli hocalarla beraber çalışabileceksiniz. Ya da perdedeki oyunları izleyip gülerken düşüneceksiniz.

#### 4- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketimiz yeni yatırım planının bulunmaması nedeniyle araştırma ve geliştirme kapsamında herhangi bir faaliyette bulunmamaktadır.

#### 5- ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER:

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda faaliyet göstermek üzere kurulmuş olup, faaliyet esaslarını, portföy yatırım politikalarını ve yönetim sınırlamalarını Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve ilgili mevzuatlar çerçevesinde sürdürmektedir.

Panora AVM, Şirketin esas faaliyet konusunu oluşturan ve kira geliri elde etmek amacıyla portföyünde bulundurduğu bir gayrimenkuldür. Portföyünde başka bir gayrimenkul bulunmamaktadır.

**• Hesap Dönemi İçinde Gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantısı**

Şirketimizin 2020 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 26 Mart 2021 tarihinde yapılmıştır. Toplantıda, 87.000.000 TL sermayeye tekabül eden 87.000.000 adet hisseden; 28.747.784,561 TL/adet hisse asaleten, 13.732.480,124 TL/adet hisse ise vekaleten temsil edilmiş ve kararlar oy birliği veya oy çokluğu ile alınmıştır.

Toplantıya davet; Kanun ve Esas Sözleşmede belirtilen esaslar çerçevesinde gündemi de ihtiva edecek şekilde 03 Mart 2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirket internet sitesi, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EGKS) ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 04.Mart.2021 tarih ve 10280 sayılı nüshasında ilan edilmek sureti ile süresi içinde, TTK ve SPK hükümleri ile ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılmıştır.

2020 yılı faaliyet dönemine ait bağımsız denetiminden geçmiş mali raporlar, yönetim kurulu faaliyet raporu ve genel kurul toplantısına ilişkin diğer belgeler toplantı öncesi KAP, e-şirket, e-genel kurul ve Şirket internet sitesi ile Şirket merkezinde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

Pay sahiplerinin toplantıya fiziki ve elektronik ortamda katılımlarının sağlanması için gerekli tüm düzenlemeler yapılmıştır. Toplantının daha verimli yapılmasına yönelik olarak pay sahipleri tarafından verilen öneriler Toplantı Başkanlığı tarafından değerlendirilmiş, Divan Başkanlığı toplantıyı mevzuata uygun olarak yönetmiş ve herhangi bir sorun yaşanmamıştır.

Şirket karının dağıtımı konusunda imtiyaz hakkı olan herhangi bir pay mevcut değildir. Şirket, kar dağıtımına ilişkin esasları TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde Esas Sözleşme'nin 29. Maddesinde düzenlemiştir. Bu çerçevede oluşturulan Kar Dağıtım Politikası 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanarak Şirketin internet sitesinde ilan edilmiştir.

Genel Kurul Toplantısında alınan önemli nitelikteki kararlar aşağıdadır.

- 1- Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri, 2020 yılı faaliyetleri nedeniyle TTK'nun 436. maddesinin 2. fıkrası gereği kendi paylarından doğan haklarını kullanmaksızın ayrı ayrı ibra edilmişlerdir.
- 2- Görev süreleri biten Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 (bir) yıl süreyle;  
Sn. Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU, Sn. Salih BEZCİ, Sn. Zekeriya FINDIKOĞLU, Sn. Nusret TURHAN, Sn. Osman TOKUR, ve Sn. Lütfi BAŞ'ın,  
Görev süreleri biten Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine ise 1 (bir) yıl süreyle;  
Sn. Vahdettin ERTAŞ ile Sn. Yusuf DAĞCAN'ın seçilmelerine karar verilmiştir.
- 3- Yönetim Kurulu Üyelerine TTK'nun 395 ve 396. Maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere izin ve yetki verilmiştir.
- 4- 2021 Yılı hesap dönemi için Bağımsız Denetim Firması olarak EY mensubu "Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir.
- 5- 2021 yılında yapılabilecek bağış ve yardım üst sınırı, dağıtılabılır karın %2 si olarak belirlenmiştir.
- 6- Yönetim Kurulu'nun, Şirketin Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen 2020 Yılı gelir tablosuna görünen 30.458.854,16 TL tutarındaki dağıtılabılır dönem karının, Esas sözleşmenin Kar Dağıtımına ilişkin 29. Maddesi çerçevesinde yapılan teklife göre, hisse başına 0,2550 TL olmak üzere 87.000.000 Adet Hisse için toplam 22.185.000 TL temettü ödenmesine, ödemelere ait tarih, tutar ve taksit sayısının tespiti hususunda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesine karar verilmiştir.

**• Kira İskonto Uygulamaları**

Dünyada ve 11 Mart 2020 tarihinden itibaren ülkemizde de görülen Koronavirüs (Covid-19) salgının perakende sektöründe ve özellikle alışveriş merkezleri ziyaretçi sayı ve cirolarında meydana getirdiği olumsuz etkiler halen sürmektedir.

Bu nedenle, pandemi döneminde kiracıların bütçelerine katkı sağlamak ve sürecin yarattığı olumsuzlukları birlikte aşmak üzere; Kiracı özelinde ve sözleşme koşulları da dikkate alınarak belirlenen esaslar çerçevesinde, 2020 yılı Ocak ayından itibaren pandemi öncesi kira bedellerinin tahsilatında uygulanan %29'a varan muhtelif oranlardaki iskонтoların bu yıl da devam ettirilmesine karar verilmiştir.

Bu dönemde, İçişleri Bakanlığı tarafından yayınlanan genelgelerle 30 Haziran 2021 tarihine kadar kısmi ve tam kapanmalar yaşanmış, 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren de kalıcı normalleşmeye geçilmiştir. Bu tarihten itibaren AVM ziyaretçi sayısı ve mağaza cirolarında olumlu gelişmeler yaşansa da, pandemi öncesi verilere ulaşılabilmesi nedeniyle, sürecin başından itibaren uygulanan ilave pandemi iskontoları, kademeli şekilde düşürülerek uygulanmaya devam edilmektedir.

Yılın ilk dokuz aylık faaliyet döneminde; ilave pandemi iskontosunun uygulandığı her ayın başında, sözleşme koşul ve sektörleri dikkate alınarak kiracı bazında yapılan değerlendirmelerle, zorunlu ihtiyaç hizmeti sağlayan market, eczane, banka vb. hizmet veren işletmeler hariç olmak üzere;

- Dönem içinde yasal olarak faaliyete geçemeyen kiracılarımıza kira tahakkuk ettirilmemiş,
- Pandemi öncesi aylık kira bedellerine ek olarak %15 ile %80'e varan muhtelif oranlarda pandemi iskontoları uygulanmış,
- Bu iki madde dışında değerlendirilen kiracılardan da ise ilgili ay kira bedellerinin sözleşme ile belirlenen Kira Oranı üzerinden tahsil edilmesine karar verilmiştir.

Dönem içinde kira bedellerine uygulanan iskontolar ile pandemi döneminde uygulanan ilave iskonto ve uygulamalara ilişkin alınan kararlar, Sermaye Piyasası Kanunu'nun III.48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. Maddesi uyarınca pay sahiplerini bilgilendirmek üzere KAP'ta ilan edilmiştir.

- **Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri**

Şirketimizin Ankara İli, Çankaya İlçesi Oran Mahallesi 29087 Ada 1 Parselde bulunan gayrimenkulü Panora AVM ile ilgili olarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. Maddesi kapsamında projede yapılan revizyonlara ilişkin süreç devam etmektedir.

- **2021 Yılında Gerçekleşen Kiralamalar ile Feshedilen Sözleşmeler**

01.01.2021 – 30.09.2021 tarihleri arasında; Funda Pastanesi, Utopian, Maia, Dyson, Nespresso, Kısmet By Milka, Altınbaş markaları ile kira sözleşmesi akdedilmiş olup, Eve Shop, Journey, By Modam Cafe markası ile sözleşmemiz feshedilmiştir.

- **Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Kapsamında Yapılan Harcamalar**

Şirketimiz, bu dönem içinde bağış ve yardımda bulunmamıştır.

- **Şirket aleyhine açılan ve Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları:**

Şirketimiz aleyhine açılan ve Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava mevcut değildir.

- **Kar Dağıtım Politikası**

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Kâr Payı Dağıtım Politikası ile ortaklarımızın her yıl oluşan kârdan alacakları paylar ile düzenli gelir elde etmesi amaçlanmaktadır. Şirketimiz kâr dağıtım politikasını Esas sözleşmesinin 29. Maddesinde de açıkça belirterek, her yıl dağıtılabilecek kârın en az %75'ini dağıtacağı hususunu karara bağlamıştır.

**Şirket Esas Sözleşmesi****Madde 29 Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler:**

Ortaklık'ın faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Ortaklık'ın genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi ortaklıkça ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Ortaklık tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

**Genel Kanuni Yedek Akçe**

- 1) Yıllık karın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. Maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

**Birinci Temettü**

- 2) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- 3) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

**İkinci Temettü**

- 4) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, işbu maddedeki asgari nakit dağıtım oranını da dikkate alarak, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

**Genel Kanuni Yedek Akçe**

- 5) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı ödendikten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ve nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Bu esaslar çerçevesinde Ortaklık her yıl yıllık dağıtılabilir karın en az %75'ini pay sahiplerine nakden dağıtacaktır.

- **2020 Yılı Temettü Ödemesi**

Şirketimizin 26 Mart 2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında; bu yıla ait kardan hisse başına 0,2550 TL olmak üzere, 87 Milyon adet hisse için toplam 22.185.000.-TL temettü ödenmesine karar verilmiştir. Ödemeler Şirketin nakit akışı dikkate alınarak Yönetim Kurulunun belirleyeceği taksit, tarih ve tutarlarda yapılmıştır.

| 2020 YILI ÖZET KAR DAĞITIM TABLOSU |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Dönem Karı                         | 30.458.854,16 TL |
| 1. Tertip Yedek Akçe               | 0,00 TL          |
| 1. Temettü Ödemesi                 | 1.489.158,70 TL  |
| 2. Tertip Yedek Akçe               | 1.783.500,00 TL  |
| 2. Temettü Ödemesi                 | 20.695.841,30 TL |
| Olağanüstü Yedek Akçe              | 6.490.354,16 TL  |
| Toplam Temettü Tutarı              | 22.185.000,00 TL |

- **Bağımsız Denetim Şirketinin Seçimi**

Şirketimizin 2021 yılı hesap dönemi bağımsız denetim faaliyetlerini yürütmek üzere, Denetimden Sorumlu Komitemiz tarafından önerilen ve 26 Mart 2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararla EY mensubu Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiştir.

- **Gayrimenkul Değerleme Rapor Özeti**

Şirketimiz aktifinde kayıtlı PANORA AVM'nin, Kent Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 2021 yılında geçerli 25.12.2020 tarihli değerleme raporunda,

KDV hariç piyasa değerinin : 912.792.000 TL

KDV dahil piyasa değerinin ise : 1.077.094.560 TL

Taşınmazların toplam aylık kira değeri

KDV hariç aylık kira değeri : 4.332.100 TL

KDV dahil aylık kira değeri : 4.678.668 TL olduğu tespit edilmiştir.

- **Şirketin Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması**

Şirket'in SPK Mevzuatına uyumu, kurumsal yönetim ve risk yönetimini sağlamak üzere Şirket bünyesinde; Yönetim Kurulu Yetki ve Görev Dağılımına İlişkin İç Yönergesi ile belirlenen esaslar çerçevesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komite'leri oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu, konuya ilişkin komiteler tarafından verilen raporlarla düzenli olarak bilgilendirilmektedir.

Pandemi sürecinde perakende sektöründe yaşanan finansal daralmaların kiracılar ve Şirketimiz üzerinde yaratacağı olumsuz etkileri azaltarak olası riskleri minimize etmek amacıyla kira bedellerinin tahsilinde iskonto uygulanmaktadır. Uygulama ile kira bedellerini ödenebilir kılarak zamanında ve düzenli tahsil edilebilmesinin yanı sıra AVM doluluk oranlarının korunması da hedeflenmektedir.

Diğer yandan, Şirketimiz hazırlanan güncel raporlarla kira sözleşmesi ile belirlenen yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiracıların durumunu düzenli takip ederek, yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiracılara sözleşmeden kaynaklanan yasal haklarını da kullanarak gerekli uyarı ve hukuki takipleri yapmaktadır.

- **Şirketin Finansman Kaynakları**

Şirketimizin temel finansman kaynağı kira gelirlerinden oluşmaktadır. Dönem içinde tahsilatı yapılan kira gelirleri banka mevduat hesaplarımızda toplanıp uygun vade ve oranlarda değerlendirilmek suretiyle faiz geliri de elde edilmektedir.

- **Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler**

Dönem içinde Şirket Esas Sözleşme'sinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

- **İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Sektördeki Yeri**

ICSC (International Council of Shopping Centers) standartlarına göre Panora AVM "ÇOK BÜYÜK" geleneksel Alışveriş Merkezleri kategorisindedir.

### **Ankara İli Mevcut Alışveriş Merkezi Piyasası**

Son yıllarda Ankara'da faaliyet gösteren AVM sayısında hızlı bir artış olduğu gözlemlenmektedir. Bu durum tüketicilerin daha iyi hizmet alabilecekleri, daha rahat alışveriş yapabilecekleri konforlu ve yaşam alanları bulunan AVM'leri tercih etmelerine imkan sağlamaktadır.

### **Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi, Oran Mahallesi Kudüs Caddesi No:3 Çankaya/ANKARA adresinde faaliyet göstermektedir.

Panora AVM'ne ulaşım için; Eskişehir Yolu ve Konya Yolu kavşağından itibaren Konya Yolu üzerinde güney yönünde yaklaşık 7,30 km ilerlenir. Ahlatlıbel Kavşağı üzerinden doğu yönünde Turan Güneş Bulvarı'na bağlanılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 2,10 km ilerledikten sonra Zülfü Tıgrel Caddesi yönünde sola dönlür. Daha sonra sağ konumda yer alan Kudüs Caddesi üzerinde yaklaşık 350 m ilerlediğinde konu ana taşınmaza ulaşmak mümkündür. Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi cephe hattına göre sağ konumda yer almaktadır.

Konu ana taşınmazın yakın çevresinde Park Oran Konutları, ODTÜ Ormanı, TRT Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Oran Lojmanları, Diplomatik Site olarak adlandırılan konsoloslukların yer aldığı bölge, Dikmen Vadisi 5. Etap Proje Alanı ile çok sayıda yüksek katlı siteler, lojman alanları, inşaatı tamamlanmış olan One Tower ve Sinpaş Altınoran gibi karma projeler ve inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect karma proje yer almaktadır. Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya Yolu'na yaklaşık 2,60 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.

Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır. İncek Bulvarı – Turan Güneş Bulvarı aksı da kent güneyinde kentin doğu – batı doğrultusunda gelişim bölgesi olarak göze çarpmaktadır. Özellikle üst gelir grubunun yer aldığı Çayyolu ve Oran Bölgeleri'ni birbirine bağlaması ve kentin doğusunda Mamak Bölgesi'nde yer alan Nata Vega, İKEA ve konut projeleri ile gelişen bölgeyi birbirine bağlayan İncek Bulvarı – Turan Güneş Bulvarı – Doğukent Bulvarı bu gelişimin en önemli akslarıdır. Ayrıca bazı kamu kurumlarının ve özel kurumların bölgeye merkezlerini taşıması, Atılım Üniversitesi bölgenin gelişimde yer alan önemli artılar olarak değerlendirilebilir. Proje alanının üzerinde bulunduğu Turan Güneş Bulvarı üzerinde ve İncek Bulvarı'nda son 2-3 yılda yapılan yatırımlara bakıldığında gelişme gösterdiği göze çarpmaktadır. Uzun süreçte Doğukent Bulvarı üzerindeki yatırımların çoğalması ve İmrahor Vadisi üzerinde yaşanacak gelişmeler, konu ana taşınmazın bulunduğu bölgenin önemini artıracak faktörlerdir.

Bölge evveliyatında tek tip siteler bulunduğu ve genel olarak üst gelir grubuna hitap ettiğinden günümüzde var olan ve inşaatı devam eden projeler tüm sosyal donatı organlarını bünyesinde bulunduran nitelikli projelerdir. Bölgede yer alan yapı yükseklikleri de yeni projeler ile artmaktadır.

Ana taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir. Ana taşınmazın merkeze ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Ayrıca parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak amorf şekline sahiptir.

#### **Taşınmazın Değerine Etki eden Faktörler**

##### **Güçlü yanlar:**

- +Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya Yolu'na yaklaşık 2,60 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.
- +Ana taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir.
- +Ana taşınmazın merkez ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- + Parsel Kudüs Caddesi'ne yaklaşık olarak 563,00 m cephelidir.

##### **Zayıf Yanlar:**

- Bölgede inşaatı devam eden projelerin de hayata geçmesi ile özellikle trafiğin yoğun olduğu saatlerde ciddi trafik sıkışıklığı yaşanabilir.

##### **Fırsatlar:**

- ✓ Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır.
- ✓ Konu ana taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı bölgedir.

##### **Tehditler:**

- ✓ Ülke ve dünya ekonomisinde belirsizlikler ve dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.
- ✓ Ana taşınmaza yakın konumlu Kuzu Effect Çarşı Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi rekabet ortamını doğurabilir.

- **Bağlı Ortaklıklar**  
Şirketin bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Şirket aktifinde kayıtlı PANORA Alışveriş ve Yaşam Merkezinin işletilmeye ilişkin faaliyetlerini yürütmek üzere kurulmuştur. Sermayesinin %100'ü Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir.
- **Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler**  
Şirket'in kendi adına iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.
- **Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel ve Kamu Denetimleri**  
Bu dönem içinde yapılan özel veya kamu denetimi olmamıştır.
- **Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar**  
Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır.
- **Şirket Sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri**  
Şirket sermayesinin karşılıksız kalma durumu veya borca batık olma durumu bulunmamaktadır.

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**HİSSE FİYAT VE İŞLEM GRAFİĞİ**  
**(01 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021)**



PAGYO hisse senedi 01 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021 tarihleri arasında 5,50 TL ile 7,46 TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 5.832.605 TL, ortalama işlem miktarı yaklaşık 922.508 adettir.

Endeks 100 fiyat hareketliliği ile PAGYO hisse senedi aynı dönem için karşılaştırıldığında;

- 100 Endeks döneme 1.482 puan seviyelerinden başlamış 1.406 puan seviyesinde kapatmıştır, PAGYO hisse senedi ise ilgili döneme 5,87 TL seviyesinden başlamış 6,73 TL seviyesinden kapatmıştır.
- Dönem içinde 100 endekste yaklaşık % 5,13 değer kaybı, PAGYO hisse senedinde ise % 14,65 değer artışı görülmüştür.

- **Diğer Hususlar**

Şirketimiz faaliyet raporunun kapsadığı dönemin sona ermesinden raporun hazırlandığı zamana kadar geçen süre içinde, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikte özel önem arz eden herhangi bir olay gerçekleşmemiştir.

**6- BİREYSEL VE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

Şirketimiz ve bağlı ortaklığının 01 Ocak 2021 ile 30 Eylül 2021 tarihlerini kapsayan dönem bireysel ve konsolide finansal bilgiler esas alınarak hazırlanan kar veya zarar tablosu ile finansal durumu gösteren tablolar aşağıda sunulmuştur.

**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

| <b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)</b> | <b>1 Ocak -30 Eylül 2021</b> | <b>1 Ocak - 30 Eylül 2020</b> |
|---------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Hasılat                                     | 39.256.837                   | 29.753.296                    |
| Satışların Maliyeti (-)                     | (5.881.649)                  | (6.944.534)                   |
| <b>Brüt Kar</b>                             | <b>33.375.188</b>            | <b>22.808.762</b>             |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                 | (899.402)                    | (1.122.474)                   |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)   | (2.338.228)                  | (2.066.561)                   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler          | 1.294.116                    | 1.279.450                     |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)      | (186.562)                    | (421.857)                     |
| <b>Faaliyet Karı</b>                        | <b>31.245.112</b>            | <b>20.477.320</b>             |
| Finansal Giderler (-)                       | 0                            | 0                             |
| <b>Vergi Öncesi Kar</b>                     | <b>31.245.112</b>            | <b>20.477.320</b>             |
| Vergi Giderleri (-)                         | 0                            | 0                             |
| Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)          | 0                            | 0                             |
| <b>Dönem Karı</b>                           | <b>31.245.112</b>            | <b>20.477.320</b>             |

| <b>BİREYSEL VARLIKLAR (TL)</b>          | <b>30 Eylül 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                  | <b>20.504.639</b>    | <b>24.951.547</b>     |
| Nakit ve Nakit Benzerleri               | 6.468.855            | 12.909.285            |
| Ticari Alacaklar                        | 10.616.606           | 8.272.199             |
| Peşin Ödenmiş Giderler                  | 3.377.281            | 3.592.452             |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar | 40.435               | 0                     |
| Diğer Alacaklar                         | 1.462                | 177.611               |
| <b>Duran Varlıklar</b>                  | <b>928.226.722</b>   | <b>929.840.338</b>    |
| Bağlı Ortaklıklardaki Paylar            | 100.000              | 100.000               |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller           | 913.281.342          | 912.792.000           |
| Maddi Duran Varlıklar                   | 317.519              | 401.080               |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar           | 37.124               | 47.250                |
| Peşin Ödenmiş Giderler                  | 14.490.737           | 16.500.008            |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                 | <b>948.731.361</b>   | <b>954.791.885</b>    |

| <b>BİREYSEL KAYNAKLAR (TL)</b>                                                            | <b>30 Eylül 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          | <b>4.702.747</b>     | <b>19.812.078</b>     |
| Ticari Borçlar                                                                            | 688.794              | 1.160.813             |
| Diğer Borçlar                                                                             | 2.193.060            | 17.661.000            |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                          | 46.961               | 14.242                |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                            | 20.739               | 0                     |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                       | 1.335.580            | 632.032               |
| Diğer Yükümlülükler                                                                       | 417.613              | 343.991               |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          | <b>1.443.494</b>     | <b>1.454.799</b>      |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                   | 263.232              | 211.875               |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler                                                           | 1.180.262            | 1.242.924             |
| <b>Öz Kaynaklar</b>                                                                       | <b>942.585.120</b>   | <b>933.525.008</b>    |
| Ödenmiş Sermaye                                                                           | 87.000.000           | 87.000.000            |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları                                                               | 3.031                | 3.031                 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / Giderler | (13.001)             | (13.001)              |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                       | 56.913.521           | 48.639.667            |
| Geçmiş Yıl Karları                                                                        | 767.436.457          | 768.041.019           |
| Net Dönem Karı                                                                            | 31.245.112           | 29.854.292            |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                   | <b>948.731.361</b>   | <b>954.791.885</b>    |

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

| <b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)</b> | <b>1 Ocak -30 Eylül 2021</b> | <b>1 Ocak - 30 Eylül 2020</b> |
|----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Hasılat                                      | <b>48.383.160</b>            | <b>37.878.076</b>             |
| Satışların Maliyeti (-)                      | (15.216.313)                 | (14.231.889)                  |
| <b>Brüt Kar</b>                              | <b>33.166.847</b>            | <b>23.646.187</b>             |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                  | (932.131)                    | (1.206.708)                   |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)    | (2.737.996)                  | (3.006.628)                   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler           | 1.365.166                    | 1.319.505                     |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)       | (186.668)                    | (80.798)                      |
| <b>Faaliyet Karı</b>                         | <b>30.675.218</b>            | <b>20.671.558</b>             |
| Finansman Giderleri (-)                      | (160.549)                    | (351.842)                     |
| <b>Vergi Öncesi Kar</b>                      | <b>30.514.669</b>            | <b>20.319.716</b>             |
| Vergi Gideri                                 | 0                            | 0                             |
| Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)             | 83.698                       | 56.663                        |
| <b>Dönem Karı</b>                            | <b>30.598.367</b>            | <b>20.376.379</b>             |

| <b>KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)</b>         | <b>30 Eylül 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                  | <b>24.946.668</b>    | <b>28.083.548</b>     |
| Nakit ve Nakit Benzerleri               | 7.337.728            | 13.183.450            |
| Ticari Alacaklar                        | 14.173.091           | 11.287.141            |
| Diğer Alacaklar                         | 14.865               | 187.290               |
| Peşin Ödenmiş Giderler                  | 3.377.281            | 3.403.895             |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar | 43.703               | 21.772                |
| <b>Duran Varlıklar</b>                  | <b>928.591.683</b>   | <b>930.245.875</b>    |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller           | 913.281.342          | 912.792.000           |
| Maddi Duran Varlıklar                   | 343.658              | 437.724               |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar           | 44.519               | 62.125                |
| Peşin Ödenmiş Giderler                  | 14.490.737           | 16.606.297            |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                | 416.631              | 332.933               |
| Diğer Duran Varlıklar                   | 14.796               | 14.796                |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                 | <b>953.538.351</b>   | <b>958.329.423</b>    |

| <b>KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)</b>                                                           | <b>30 Eylül 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          | <b>9.404.508</b>     | <b>22.818.020</b>     |
| Ticari Borçlar                                                                            | 3.550.535            | 3.016.547             |
| Diğer Borçlar                                                                             | 2.563.060            | 18.031.000            |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                          | 349.025              | 83.388                |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                   | 266.242              | 230.827               |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                       | 1.820.053            | 782.562               |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                           | 855.593              | 673.696               |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          | <b>2.953.307</b>     | <b>2.744.234</b>      |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar                                        | 1.772.936            | 1.501.202             |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler                                                           | 1.180.371            | 1.243.032             |
| <b>Öz Kaynaklar</b>                                                                       | <b>941.180.536</b>   | <b>932.767.169</b>    |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Öz Kaynaklar</b>                                                     | <b>941.180.536</b>   | <b>932.767.169</b>    |
| Ödenmiş Sermaye                                                                           | 87.000.000           | 87.000.000            |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları                                                               | 3.031                | 3.031                 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / Giderler | (127.760)            | (127.760)             |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                       | 56.913.521           | 48.639.667            |
| Geçmiş Yıl Karları                                                                        | 766.793.377          | 767.818.957           |
| Net Dönem Karı                                                                            | 30.598.367           | 29.433.274            |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                   | <b>953.538.351</b>   | <b>958.329.423</b>    |

| <b>KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE</b>            | <b>30 Eylül 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>CARİ ORAN</b>                           | <b>2,65</b>          | <b>1,23</b>           |
| <b>ÖZ KAYNAKLAR</b>                        | <b>941.180.536</b>   | <b>932.767.169</b>    |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                | <b>12.357.815</b>    | <b>25.562.254</b>     |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER / ÖZ KAYNAKLAR</b> | <b>0,013</b>         | <b>0,027</b>          |

**7- ŞİRKET İÇ KONTROL SİSTEMİ İLE RİSKLER HAKKINDA YÖNETİM KURULU DEĞERLENDİRMESİ**

Şirketimiz portföyünde yatırım amaçlı yeni bir projenin bulunmaması nedeniyle riskler temelde AVM doluluk oranının en yüksek seviyede tutulması ile kira gelirlerinin düzenli tahsili üzerinde yoğunlaşmaktadır.

Yayınlanan tebliğler ile kira bedellerinin Türk Lirası cinsinden yeniden belirlenmesi nedeniyle, kira tahsilatlarının ve doluluk oranlarına ilişkin riskler, daha önce Sabit/Tavan kur uygulaması ile bertaraf ediliyorken, Türk Lirasına dönüşümün ardından kira bedellerine uygulanan iskontolarla azaltılmaya çalışılmaktadır. Yapılan indirimlere rağmen, kira ödemelerine ilişkin yükümlülüklerini yerine getiremeyen kiracılarımızla ilgili sözleşmelerden kaynaklı yasal haklarımız da kullanılmaktadır.

Yönetim Kurulumuz, Şirket'in mali yapısının Denetimden Sorumlu Komite ile Riskin Erken Saptanması Komitesi, mevzuat değişikliklerine ilişkin hususların ise Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından düzenli takip edilerek bilgilendirildiğinden, olası risklerin tespiti için ayrı bir iç kontrol birimi oluşturmamıştır.

**8- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR**

2 Ekim 2020 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a)" de açıklanan bilgiler çerçevesinde Kurul tarafından ilan edilen sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması gönüllülük esasına dayalıdır.

Buna göre, sürdürülebilirlik politikası ile bu politikanın tamamlayıcısı niteliğinde olan politikalara uyum süreci ilerleyen dönemlerde değerlendirilerek bu kapsamda yapılacak çalışmalara ilgili dönem faaliyet raporlarımızda yer verilecektir.