

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN
31 MART 2023 TARİHLİ
2022 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 31.Mart.2023 Cuma günü saat 15:30'da Oran Mahallesi Kudüs Caddesi No: 3/235 Panora AVM Kat:2 Panora Sanat Merkezi Konferans Salonu Çankaya/ANKARA adresinde, T.C. Ankara Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 30.Mart.2023 tarih ve E-94566553-431.03-00084074030 sayılı yazısı ile görevlendirilen TC Kimlik nolu Bakanlık Temsilcisi Yavuz KARAER gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya davet; Yönetim Kurulu tarafından Kanun ve Esas Sözleşmede belirtilen esaslar çerçevesinde gündemi de ihtiva edecek şekilde 09.Mart.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) (www.kap.org.tr), Şirketin www.panoragyo.com adresli internet sitesinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EGKS) ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 09.Mart.2023 tarih ve 10786 Sayılı nüshasında ilan edilmek sureti ile süresi içinde yapılmış olup, Şirket'in yatırımcı ilişkileri bölümüne, pay defterinde yazılı pay sahipleri veya pay sahipliğini ispat edici belge ile adreslerini bildirerek, toplantı günü, gündemi ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazetelerin iadeli taahhütlü mektupla bildirilmesini talep eden bir pay sahibi bulunmamaktadır.

Toplantıda, Şirket Esas Sözleşmesinin, toplantıya çağrının yapıldığını gösteren belgelerin, Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu'nun, Bağımsız Denetim Raporu'nun, Kar Dağıtımına İlişkin Yönetim Kurulu Teklifinin, Finansal Tabloların, Esas Sözleşme Tadil Metninin, gündem metnine ilişkin zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde gerekli açıklamaları ve ilgili belgeleri içeren ayrıntılı Bilgilendirme Dokümanının, Gündem ve Hazır bulunanlar listesinin eksiksiz bir şekilde toplantı yerinde bulunduğu tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri ile bağımsız denetim firması (EY) mensubu Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş temsilcisi Emir Taşar (TC.No.) toplantıya katılmıştır.

Bakanlık Temsilcisi'nin Genel Kurul Toplantısı hazır bulunanlar listesini incelemesi sonucunda; Şirketin toplam 87.000.000,00 (seksenyedimilyon) TL ödenmiş sermayesine karşılık gelen 87.000.000,00 (seksenyedimilyon) adet hisseden 14.989.675,454 (ondörtmilyondokuzyüzseksendokuzbinaltıyüzyetmişbeşvirgüldörtüüzellidört) adet ve 14.989.675,454 (ondörtmilyondokuzyüzseksendokuzbinaltıyüzyetmişbeşvirgüldörtüüzellidört) Türk Lirası nominal değerli hissenin Asaleten; 34.526.825,71 (otuzdörtmilyonbeşyüzirmialtıbinsekizyüzirmibeşvirgülyetmişbir) adet ve 34.526.825,71 (otuzdörtmilyonbeşyüzirmialtıbinsekizyüzirmibeşvirgülyetmişbir) TL ise (adi vekalet ve tevdi eden temsilcisi toplamı) vekaleten, olmak üzere toplam 49.516.501,164 (kırkdokuzmilyonbeşyüzonaltıbinbeşyüzbirvirgülyüzaltmışdört) adet ve 49.516.501,164 (kırkdokuzmilyonbeşyüzonaltıbinbeşyüzbirvirgülyüzaltmışdört) TL nominal bedelli hissenin toplantıda temsil edildiği, böylece gerek T.T.K. ve gerekse Esas Sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine Bakanlık Temsilcisi Genel Kurul Toplantısının açılmasına izin vermiş ve toplantı Şirketin Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesinin 7. Maddesinin birinci fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Dr. Vahdettin ERTAŞ tarafından açılarak gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

Şirket'in elektronik genel kurul ile ilgili hazırlıklarını Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. Maddesinin 5 ve 6. Fıkraları gereği yerine getirdiği tespit edilmiş, Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Sertifikası" bulunan Sn. Esra Ada Vural'ın atandığı tespit edilmiştir. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

Gündem Madde 1:

Şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Dr. Vahdettin ERTAŞ tarafından 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın açılışı yapıldı.

Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Dr. Vahdettin ERTAŞ, oy kullanma şekli hakkında pay sahiplerine bilgi vererek, Kanun ve Şirket Esas sözleşmesinde yer aldığı üzere elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantıya fiziki olarak katılan sayın pay sahiplerinin kabul ve ret oylarını açık ve el kaldırma usulü ile kullanmaları, el kaldırmayanların "ret" oyu vermiş sayılacağı konusunda bilgilendirmiştir.

Verilen önerge ile Toplantı Başkanlığı'na Sn. Dr. Vahdettin ERTAŞ, Toplantı Başkan Yardımcılığına İsmail KÖKSAL, tutanak yazmanlığına Sn. Dr. Tamer BOZKURT ve oy toplama memurluğuna Sn. Av. Murat ÖZYİĞİT'in seçilmeleri oybirliği ile kabul edilmiştir.

Gündem maddeleri toplantı yazmanı tarafından okunmuştur.

Gündem Madde 2:

Genel Kurul toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi hususu oybirliği ile kabul edilmiştir.

Gündem Madde 3:

Toplantı Başkanlığı'na, Şirketin 2022 yılı Hesap Dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporlarının Genel Kurul Toplantı ilanı ile birlikte KAP'ta, Şirket İnternet Sitesinde ve MKK E-Şirket uygulamalarında hissedarların incelemesine sunulmuş olması nedeniyle okunmuş sayılmasına ilişkin önerge verildi. Önerge oybirliği ile kabul edilmiştir. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile Bağımsız Denetim Kuruluşu rapor özeti görüşülmek üzere müzakereye açıldı. Söz alan olmadı.

Gündem Madde 4:

Toplantı Başkanlığı'na Şirketin 2022 yılı faaliyet dönemine ilişkin mali tabloların Genel Kurul Toplantı ilanı ile birlikte KAP'ta, Şirket İnternet Sitesinde ve MKK E-Şirket uygulamalarında hissedarlarımızın incelemesine sunulmuş olması nedeniyle okunmuş sayılmasına ilişkin verilen önerge oylamaya sunuldu ve oybirliği ile kabul edildi. 2022 Yılı hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir/Gider tabloları görüşmeye açıldı, konu hakkında söz alan olmadı yapılan oylama sonucunda 2022 yılı Bilanço ve Gelir Tablosu oybirliği ile kabul edilmiştir.

Gündem Madde 5:

2022 yılı faaliyetleri nedeniyle Yönetim Kurulu Üyelerinin ibraları, TTK'nun 436. maddesinin 2. fıkrası gereği kendi paylarından doğan haklarını kullanmayarak ayrı ayrı oylamaya sunuldu. Oylama sonucunda ibraya ilişkin şu sonuç ortaya çıkmıştır:

- Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU: Kendi payı hariç olmak üzere toplam 38.086.144,454 (otuzsekizmilyonseksenaltıbinbüzkırkdörtvirgüldörtüyüzellidört) kabul oyu, 844 (sekizyüzkırkdört) red oyu ile oyçokluğu ile ibra edilmiştir.

- İsmail Mert FIRAT: Pay sahibi sıfatı olmayan yönetim kurulu üyesi toplam 49.516.501,164 (kırkdokuzmilyonbeşyüzonaltıbinbeşyüzbirvirgülyüzaltmışdört) adet kabul oyu ile ve oybirliği ile ibra edilmiştir.

- Osman TOKUR: Kendi payı hariç olmak üzere toplam 46.141.963,264 (kırkaltımilyonyüzkırkbirbindokuzyüzaltmışüçvirgülikiyüzaltmışdört) adet kabul oyu ile ve oybirliği ile ibra edilmiştir.

- Zekeriya FINDIKOĞLU : Kendi payı hariç olmak üzere toplam 49.347.500,484 (kırkdokuzmilyonüçyüzkırkyedibinbeşyüzvirgüldörtüyüzseksendört) adet kabul oyu ile ve oybirliği ile ibra edilmiştir.

- Aclan ACAR : Pay sahibi sıfatı olmayan yönetim kurulu üyesi için Toplam 49.516.501,164 (kırkdokuzmilyonbeşyüzonaltıbinbeşyüzbirvirgülyüzaltmışdört) adet kabul oyu ile ve oybirliği ile ibra edilmiştir.

- Koray AKAR : Pay sahibi sıfatı olmayan yönetim kurulu üyesi için Toplam 49.516.501,164 (kırkdokuzmilyonbeşyüzonaltıbinbeşyüzbirvirgülyüzaltmışdört) adet kabul oyu ile ve oybirliği ile ibra edilmiştir.

- Vahdettin ERTAŞ: Pay sahibi sıfatı olmayan yönetim kurulu üyesi için Toplam 49.516.501,164 (kırkdokuzmilyonbeşyüzonaltıbinbeşyüzbirvirgülyüzaltmışdört) adet kabul oyu ile ve ile ibra edilmiştir.
-
- İsmail KÖKSAL: Pay sahibi sıfatı olmayan yönetim kurulu üyesi için Toplam 49.516.501,164 (kırkdokuzmilyonbeşyüzonaltıbinbeşyüzbirvirgülyüzaltmışdört) adet kabul oyu ile ve oybirliği ile ibra edilmiştir.

Gündem Madde 6:

Görev süreleri dolan Yönetim Kurulu Üyeleri ile Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin seçilmesine geçildi. Toplantı başkanlığına verilen önerge metni genel kurula okundu ve oylamaya sunuldu. Buna göre;

Görev süreleri biten Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 (bir) yıl süreyle;

- Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU,
- İsmail Mert FIRAT,
- Zekeriya FINDIKOĞLU,
- Koray AKAR,
- Latif TOKUR,

Görev süreleri biten Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine ise 1 (bir) yıl süreyle;

- Vahdettin ERTAŞ,
- İsmail KÖKSAL ile
- Aclan ACAR'ın

seçilmeleri hususu 138.747 (yüzotuzsekizbinyediyüzkırkyedi) ret oyuna karşılık 49.377.754,164 (kırkdokuzmilyonüçyüzyetmişyedibinyediyüzellidörtvirgülyüzaltmışdört) kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Gündem Madde 7:

Toplantı Başkanlığı'na verilen önerge ile seçilen bağımsız olmayan Yönetim kurulu Üyelerine ücret ödenmemesi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine 01.Nisan.2023 tarihinden geçerli olmak üzere bir yıl süre ile ayrı ayrı aylık brüt 45.000.-TL ücret ödenmesi teklif edildi. Teklif, 120.462 (yüzyirmibindörtüyüzaltmışiki) ret oyuna karşılık 49.396.039,164 (kırkdokuzmilyonüçyüzdoksanaltıbinotuzdokuzvirgülyüzaltmışdört) kabul oyu almak suretiyle oy çokluğu ile kabul edildi.

Gündem Madde 8:

Yönetim Kurulu Üyelerine TTK'nun 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere izin ve yetki verilmesi hususu 138.747 (yüzotuzsekizbinyediyüzkırkyedi) red oyuna karşılık 49.377.754,164 (kırkdokuzmilyonüçyüzyetmişyedibinyediyüzellidörtvirgülyüzaltmışdört) kabul oyu almak suretiyle oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Gündem Madde 9:

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" uyarınca Yönetim Kurulu tarafından önerilen Şirketimizin 2023 Yılı bağımsız denetim hizmetinin; Şişli Vergi Dairesi mükellefi 3530590301 Vergi Nolu, Reşitpaşa Mah. Park Plaza Eski Büyükdere Cad. No:14 Kat: 10 Maslak-Sarıyer/İstanbul Adresinde mukim (Grant Thornton) mensubu Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'den alınması yönündeki teklif oylamaya sunuldu ve oybirliği ile kabul edilmiştir.

Gündem Madde 10:

2023 Yılı faaliyet döneminde SPK'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesi kapsamında herhangi bir işlem yapılmadığı hususunda Genel Kurul'a bilgi verildi.

Gündem Madde 11:

Şirketin 2022 yılı faaliyet döneminde bağış ve yardımda bulunmadığı, ancak 06 Şubat 2023 tarihinde merkez üssü Kahramanmaraş olan ve Kilis, Hatay, Osmaniye, Adıyaman, Gaziantep, Şanlıurfa, Diyarbakır, Malatya ve Adana illerini etkileyen deprem nedeniyle, T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) aracılığıyla, Sermaye

Piyasası Kurulu'nun 9 Şubat 2023 tarih ve 8/174 sayılı kararına istinaden onayı yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında alınmak üzere depremzedelere yapılan 945 Bin TL tutarında aynı yardım hakkında Genel Kurula bilgi verildi. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 9 Şubat 2023 tarih ve 8/174 sayılı kararına istinaden deprem bölgesine yapılan 945 Bin TL aynı yardımın onayı ile Şirketin 2023 yılında yapılabilecek bağış ve yardım üst sınırının 21 Milyon TL olarak belirlenmesi hususunda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi hususunda Toplantı Başkanlığı'na verilen önerge 139.591 (yüzotuzdokuzbinbeşyüzdoksanbir) ret oyuna karşılık 49.376.910,164 (kırkdokuzmilyonüçyüzyetmişaltıbindokuzyüzonvirgülyüzaltmışdört) kabul oyu ile ve oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Gündem Madde 12:

Sermaye Piyasası Kanunu'nun III.48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. Maddesi uyarınca; 2022 Yılı hesap döneminde kira bedellerinin tahsilinde uygulanan indirimler hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi.

Gündem Madde 13:

2022 yılı hesap döneminde; Şirketimiz bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. için ihtiyaç duyulan teminat mektubu, kredili mevduat hesabı, kredi kartı, doğrudan borçlanma sistemi ve benzeri kredili işlemlerin yapılmasını teminen T.C. Ziraat Bankası Balgat Ticari Şubesi nezdinde, her iki şirketin birbirine müşterek borçlu müteselsil kefili olduğu 22 Milyon TL limitli Genel Kredi Sözleşmesi imzalanmış olup, bunun dışında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir ve menfaatin bulunmadığına ilişkin olarak Genel Kurul'a bilgi verildi.

Gündem Madde 14:

Yönetim Kurulu'nun 09 Mart 2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) (www.kap.org.tr) yayınlanan 09 Mart 2023 tarihli kararında yer alan kar dağıtım teklifi uyarınca Şirketin 2022 yılı dönem karının dağıtılmasıyla ilgili olarak, Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtımına ilişkin 29. Maddesinin "Ortaklık her yıl yıllık dağıtılabılır karın en az %75'ini pay sahiplerine nakden dağıtacaktır" hükmü ile "Şirket Kar Dağıtım Politikası" dikkate alınarak, Sermaye Piyasası Kanunu Kar Dağıtım Tebliği'ne göre düzenlenen Kar Dağıtım Tablosuna göre;

1. 2022 Yılı dağıtılabılır karından hisse başına 1,0548 TL olmak üzere;
Toplam: 91.767.600.- TL (1,0548 TL x 87.000.000/Adet Hisse) temettü dağıtılmasına,
2. 2022 Yılı karından 8.741.760 TL 2. Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına,
3. 2022 Yılı Karından kalan tutarların Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına,
4. Yönetim Kurulu'na 2022 Yılı temettü ödemelerinin yapılacağı taksit sayısı, tarih ve tutarları hususlarında yetki verilmesine ilişkin teklif
138.747 (yüzotuzsekizbinyediyüzkırkyedi) red oyuna karşılık, 49.377.754,164 (kırkdokuzmilyonüçyüzyetmişyedibinyediyüzellidörtvirgülyüzaltmışdört) kabul oyu ile ve oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Gündem Madde 15:

Yönetim Kuruluna Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği kapsamında, 2023 hesap dönemi için kar payı avansı dağıtımına karar vermek üzere yetki verilmesi hususu 138.747(yüzotuzsekizbinyediyüzkırkyedi) red oyuna karşılık, 49.377.754,164 (kırkdokuzmilyonüçyüzyetmişyedibinyediyüzellidörtvirgülyüzaltmışdört) kabul oyu ile ve oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Gündem Madde 16:

Dilek ve temenniler maddesine geçildi. Ortaklardan Mustafa AVCI toplantı başlamadan önce Bakanlık Temsilcisine yönetim kuruluna hitaben soruları içeren bir dilekçeyi tutanağa eklenmek üzere vermiştir. Ortak Mustafa AVCI tutanak eki yapılan dilekçesini söz alarak okudu. Toplantı Başkanı talebe ilişkin olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bilgi verdi. Elektronik ortamda ortak Cengiz ERDOĞAN 16. Gündem maddesi için bilgi talebinde bulundu. Toplantı Başkanı talebe ilişkin olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bilgi verdi. Başka söz alan olmadığından Toplantı Başkanı 2023 yılının Şirketimiz için hayırlı olması dileği ile toplantıya son verdi. İşbu tutanak, toplantı yerinde tanzim ve imza edilmiştir. 31.Mart.2023 / Saat: 16:00

Toplantı Başkanı
Dr. Vahdettin ERTAŞ

Toplantı Başkan Yard.
İsmail KÖKSAL

Bakanlık Temsilcisi
Yavuz KARAER

Tutanak Yazmanı
Dr. Tamer BOZKURT

Oy Toplama Memuru
Av. Murat ÖZYİĞİT

Ek:

- 1) Fiziki olarak katılan pay sahibi Mustafa AVCI tarafından toplantı başlamadan Bakanlık Temsilcisine teslim edilen belge.**

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI GENEL KURULU BAŞKANLIĞINA

1-Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi 16.128 ada 22 parsel deki 24.171 m2 arsayı rne satın alma gerekçelerimiz nelerdir? Bu gayrimenkul yatırımı ile elde edebileceğimiz maddi kazancın olası bir riski var mıdır? Biz bu yatırım ile hangi orada ve miktarda kazanç sağlayacağız?

2-Bu Arsanın bulunduğu yerde piyasa rayici m2 birim fiyatları; Maximum 9.000,00 TL iken ,biz ne sebeple M2 birim fiyatı olarak 31.000,00 TL üzerinden bir fiyat ödüyoruz.? Bu alan ile ilgili olarak daha önce eksper yaptırıldık mı? Yaptırılmış isek bu eksper raporlarında tespit edilen m2 birim fiyatı ne kadardır?

3-Mevcutta gayrimenkul yatırımı için ihdas edilmiş paramız var mı ? Eğer yok ise, hangi Banka dan, hangi vadelerle, hangi faiz oranı üzerinden kredi çekiyoruz? İleride ki yıllara yönelik borçlanmak için ilgili kurum ve kuruluşlardan yetki ve görüş alınmış mıdır?

4-Bu yeni alınacak Arsanın kredi ile alınması durumunda, krediye karşılık herhangi bir ipotek verilecek mi ? Bununla ilgili yönetim kararı alma yetkisi kullandı mı?

5-Bu faiz ödemeleri sebebiyle hisse başına ne kadar borç yükü gelmektedir? Bu borç yükü nedeniyle temettü dağıtımı hangi oranda ve hangi süre ile duracaktır?

6-Ticaret Bakanlığındaki aidatların dağılımı ile ilgili şikayetin incelenmesi sonucu ne olmuştur?

7-Ticaret Bakanlığınca ceza kesildiği, lakin bu cezanın şu an bulunduğumuz toplantı sonrasına özellikle bırakıldığı, Ticaret Bakanlığı kararını çok önce verdiği halde bürokratik bazı baskılarla sürecin bu toplantı sonuna bırakıldığı doğru mudur?

8- Ticaret Bakanlığınca bir ceza kesilmiş olması halinde bu cezada şahsi kusuru bulunanlar kimlerdir?

9-Ticaret Bakanlığının yeni yönetmeliğine uymak amacıyla bugüne kadar hangi idari kararlar alınmıştır?

10- Biz yatırımcılara sorun teşkil edebilecek, kioks alanlarındaki fazlaca olan kioksların iptal edilerek gerekli düzenlemeler yapıldı mı?

Yukarıda yazılı sorularıma yazılı cevap verilmesini ve genel kurul kararına şerh düşülerek genel kurulda okunmasını rica ederim.31.03.2023

Toplantı Başkanı
Dr. Vahdettin Ertaş

Toplantı Başkan Yardımcısı
İsmail KOKSAZ

Mustafa Avcı
PGYO Hissedarı

Bakanlık Temsilcisi
Yavuz KASAP

Tutanak Yazmanı
Dr. Tamer Bozkurt

Oy Toplama Memuru
Av. Murat Özyüzlü

Tutanak Yazmanı
Dr. Tamer Bozkurt