



PANORA

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT 12 AYLIK
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve S.M.M.M. A.Ş.
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bulvarı
9. km (Danıştay Karşısı) No: 274/7
Daire: 197 Mahallî Ankara B Blok
Çankaya/Ankara

Tel: +90 312 286 3800
Fax: +90 312 286 0700
ey.com
Ticaret Sicil No: 379950
Mersis No: 0435030326000028

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 1/1/2021-31/12/2021 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Gruptan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1/1/2021-31/12/2021 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 2 Mart 2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.



**Building a better
working world**

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Can Altıntaş'tır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Mehmet Can Altıntaş, SMMM
Sorumlu Denetçi

2 Mart, 2022
Ankara, Türkiye

TARİHÇE:

Şirketimiz 16 Ağustos 2004 tarihinde beş ortak ve 50 bin TL sermaye ile tescilli 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 başlanmıştır.

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'den	20 milyon TL'ye
2006 yılı Nisan ayında	20 milyon TL'den	40 milyon TL'ye
2007 yılı Mayıs ayında	40 milyon TL'den	50 milyon TL'ye
2008 yılı Haziran ayında	50 milyon TL'den	65 milyon TL'ye
2008 yılı Aralık ayında	65 milyon TL'den	75 milyon TL'ye
2009 yılı Aralık ayında ise	75 milyon TL'den	87 milyon TL'ye 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 tescilli yaptırılan AVM'miz, 10 Aralık 2007 tarihinde resmi açılış 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 Kurulundan 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 Ortaklığına 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)'da 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 ile İlgili Bilgiler
- Menfaat Sahipleri

2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

3- ŞİRKET PORTFÖYÜNDEKİ GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

4- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

5- ŞİRKETİN 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
- Kâr Dağıtım Politikası
- Temettü Ödemeleri
- Bağımsız Denetim Şirketi
- 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 KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ

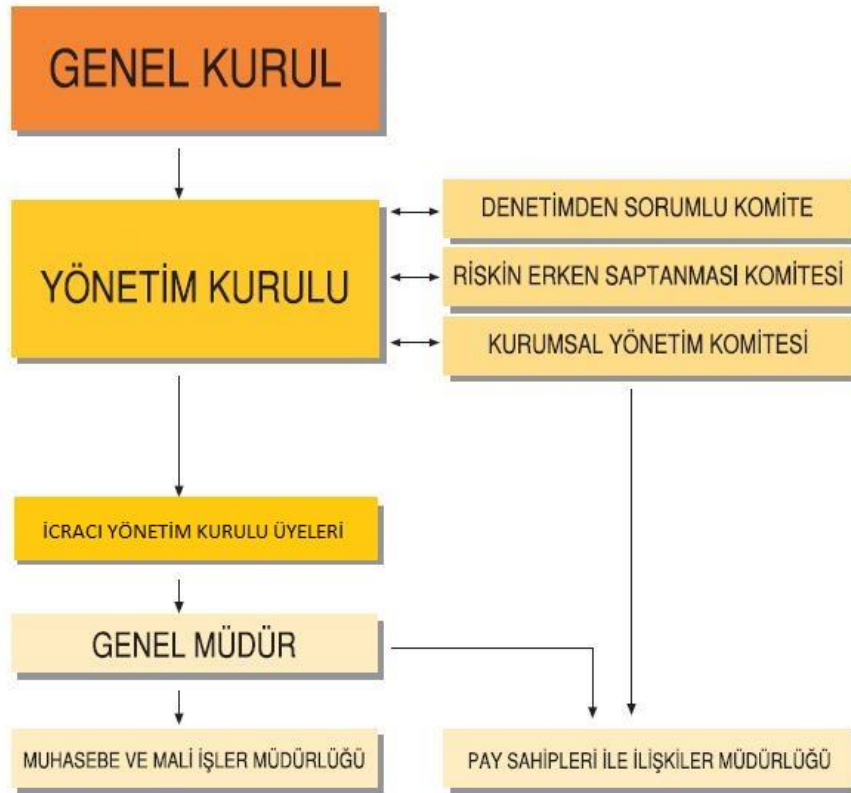
8- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR

Bu rapor, 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulunun Seri II-14.1 sayılı tebliği ile yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 8. maddesi hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, şirketimizin 01.01.2021-31.12.2021 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

1- GENEL BİLGİLER:

- Faaliyet Raporu Hesap Dönemi: 01.01.2021 – 31.12.2021
- 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
 - 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
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.

Şirketimiz, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu üyelerinden Sayın Osman TOKUR, 10 Kasım 2021 tarihi itibari ile yönetim kurulu üyeliklerinden istifa etmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Öz Geçmişleri:

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)'nde 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 Bezcî'nin, Ankara Yenimahalle'de babası Durali Bezcî adına yaptırdığı Durali Bezcî İlköğretim Okulu ve annesi Ayşe Bezcî adına Kızılcahamam'da yaptırdığı Ayşe Bezcî 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 Başkanlığının 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 Bölümü'nden mezun olmuştur.

Ankara'da gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren, Armada İşletmecilik ve Ticaret Anonim Şirketi ile Armada Alışveriş Merkezi 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 yılından itibaren sahibi ve yetkilisi olarak görevini sürdürmektedir.

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 Üniversitesi'nden MBA derecesini, 2012 yılında 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 oldu, 1997 yılında Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığına atandı. 2002-2005 Nisan döneminde Ortaklıklar Finansman Dairesi Başkanlığını yürüttü. 2005-2006 yıllarında Altın Borsası Başkanlığı yaptı. 2006 Aralık ayında Sermaye Piyasası Kuruluna kurul üyesi olarak atandı. Altı yıllık kurul üyeliği görevini tamamlamasını müteakip 2012 Aralık ayında Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığına atandı. Beş yıllık başkanlık süresini Aralık 2017 yılında tamamladı ve emekli oldu.

Görev süresi içinde Vergi Konseyi üyeliği, Doğal Afetler Sigortası Kurumu (DASK) Yönetim Kurulu Üyeliği, Yatırımcı Tazmin Fonu Yönetim Kurulu Başkanlığı, İslam Ülkesi sermaye piyasası düzenleyici otoritelerini bünyesinde toplayan forumun beş yıl boyunca başkanlığını yürüttü.

Emeklilik sonrası, üniversitelerde yüksek lisans dersleri vermekte, Türkiye Ürün İhtisas Borsası Yönetim Kurulu Üyeliği ile özel sektör kuruluşlarında bağımsız yönetim kurulu üyeliği ve danışmanlık görevlerini sürdürmektedir.

Yusuf DAĞCAN

Eskişehir iktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden mezun oldu. 1977-1981 yılları arasında Vakıflar Bankasında müfettiş yardımcılığı, 1981-2003 yılları arasında önce müfettiş sonrasında bankanın 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. Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yaptı. 27.03.2003 ile 18.04.2012 tarihleri arasında Türkiye 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	Eskihisar Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanlığı, TOBB Başkanlığı, muhtelif birlik, federasyon ve odalarda başkanlık ve yönetim kurulu üyeliği ile Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı 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 Müheahhitlik 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 Fırattur 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.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.
Zekeriya FINDIKOĞLU	Eskihisar Dış Ticaret ve Sanayi A.Ş., Eskihisar İnşaat ve Yatırımlar A.Ş., Eskihisar İnşaat Malzemeleri A.Ş., Hasöz San. Üm. Paz. ve Tic. A.Ş., Eskihisar Otomotiv San. ve Tic. A.Ş., Eskihisar Yedek Parça A.Ş., Eskihisar Tek. Hiz. A.Ş., Eskihisar 2. El Oto. A.Ş., Ekalp İnşaat Proje Elektrik Isıtma Sis. İşl. San. ve Tic. A.Ş., Eşye Gıda San. ve Tic. A.Ş., Panora İşletmecilik ve Ticaret 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.
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 KURULU 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 hisisim 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 hirkette 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 öncmlü 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, TTK'nın 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere Yönetim Kurulu üyelerine izin verilmiştir.

- Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri

Şirketin İcra Kurulu 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, 1 Ocak 2021 ile 31 Aralık 2021 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 34 kez toplanmış, bu toplantılarda 55 karar almıştır. Toplantıya katılımlarda mutlak çoğunluk sağlanmış, kararlar katılanların oy birliği 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.

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

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

Komiteler, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kuruluna 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 Kuruluna 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.

KOMİTELER:

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	: 87.000.000TL
Şirket Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 90.000.000TL

• 31.12.2021 Tarihi İtibarıyla %5 ve Üzeri Paya Sahip Ortaklar Listesi

ADI VE SOYADI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU	11.430.357	13,14%
Yalıkavak II Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	8.700.000	10,00%
Bekir AKAR	4.639.990	5,33%
Diğer (%5 altı)	62.229.653	71,53%
TOPLAM	87.000.000	100

• 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
Toplam personel sayısı: 4		

• 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 gereği kamuya açıklanan finansal raporlarda yer alan bilgilerin dışında, ticari sır niteliği taşımayan bilgiler muhtelif iletişim araçları vasıtasıyla verilmektedir.

Şirket bünyesinde oluşturulan Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi sundukları raporlarla şirketin denetim ve kontrolü konularında Yönetim Kuruluna katkı sağlamaktadır. Menfaat sahipleri komitelere iletmek istedikleri hususları şirketin info@panoragyo.com mail adresi ile diğer iletişim kanallarını kullanarak bildirebilirler.

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 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait üst düzey yöneticilerine ödediği huzur hakkı, ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 808.734TL'dir (31 Aralık 2020: 690.866TL).

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-Çankaya/ANKARA -----

PANORA'nın saydam yüzünden dışarıya baktığınızda havuzlarıyla, doğasıyla, açık hava spor alanı ve 40.000 m²'lik 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 markaların 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 mozağın 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 alternatifleriyle canlanacak, orman manzarasına karşı spor yapmanın keyfini yaşayacaksınız...

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

Sanat merkezlerinde sanatın ve kültürün perdesini aralayacaksınız. Kendini sürekli geliştiren ve bilgilerle donanmış, deneyimli hocalarla beraber çalışabilecek, 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- ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER:

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda faaliyet göstermek üzere kurulmuş olup, faaliyet esaslarını, portföy yatırım politikalarını ve yönetim sınırlamalarını Sermaye Piyasası Kurulunun 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, 87.000.000TL sermayeye tekabül eden 87.000.000 adet hisseden; 28.747.784,561TL/adet hisse asaleten, 13.732.480,124TL/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 3 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 Gazetesinin 4 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 kârının dağıtımı konusunda imtiyaz hakkı olan herhangi bir pay mevcut değildir. Şirket, kâr dağıtımına ilişkin esasları TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde Esas Sözleşmenin 29. maddesinde düzenlemiştir. Bu çerçevede oluşturulan Kar Dağıtım Politikası 2013 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanarak şirketin internet sitesinde ilan edilmiştir.

Genel Kurul toplantısında alınan önemli nitelikteki kararlar aşağıdadır.

- 1- Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, 2020 yılı faaliyetleri nedeniyle TTK'nın 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'nın 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, dağıtılabilir kârın %2'si olarak belirlenmiştir.
- 6- Yönetim Kurulunun, şirketin Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen 2020 yılı gelir tablosuna görünen 30.458.854,16TL tutarındaki dağıtılabilir dönem kârının, Esas Sözleşmenin kâr dağıtımına ilişkin 29. maddesi çerçevesinde yapılan teklife göre, hisse başına 0,2550TL olmak üzere 87.000.000 adet hisse için toplam 22.185.000TL temettü ödenmesine, ödemelere ait tarih, tutar ve taksit sayısının tespiti hususunda Yönetim Kuruluna yetki verilmesine karar verilmiştir.

- Kira İskonto Uygulamaları Hakkında Bilgi

Covid-19 salgınının yaklaşık son iki yıldır perakende sektöründe ve özellikle alışveriş merkezleri ziyaretçi sayı ve mağaza cirolarında meydana getirdiği kayıplar nedeniyle, kiracıların bütçelerine katkı sağlamak ve sürecin yarattığı olumsuzlukları birlikte aşmak amacıyla; pandemi öncesi kira bedellerine, kiracı ve sözleşme koşulları dikkate alınarak %29'a varan muhtelif oranlardaki iskintoların uygulanmasına devam edilmiştir.

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 iskontolar kademeli şekilde düşürülerek yıl sonuna kadar devam ettirilmiştir.

İlave pandemi iskontosunun uygulandığı her ay, sözleşme koşul ve sektörleri dikkate alınarak kiracı bazında yapılan değerlendirmelerle, zorunlu ihtiyaç hizmeti sağlayan market, eczane, banka vb. işletmeler hariç;

- Dönem içinde yasal olarak faaliyete geçemeyen birkaç kiracımıza kira tahakkuk ettirilmemiş,
- Yıl içinde yaşanan tam ve kısmi kapanmalar ve kalıcı normalleşme süreci dikkate alınarak %5 ile %80'e varan muhtelif oranlarda pandemi iskontoları uygulanmış,
- Bu iki madde dışında değerlendirilen kiracılardan ise ilgili ay kira bedelleri sözleşme ile belirlenen ciro oranı üzerinden tahsil edilmiştir.

Dönem içinde kira bedellerine uygulanan iskontolara ilişkin alınan kararlar, Sermaye Piyasası Kanununun III.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 37. maddesi uyarınca pay sahiplerini bilgilendirmek üzere KAP'ta ilan edilmiştir.

- **Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri**

Şirketimizin Ankara ili, Çankaya ilçesi Oran Mahallesi 29087 ada 1 parselde bulunan gayrimenkulü Panora AVM ile ilgili olarak, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesi kapsamında projede yapılan revizyonlara ilişkin süreç devam etmektedir.

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

1.01.2021 – 31.12.2021 tarihleri arasında; Funda Pastanesi, Utopian, Maiame, Dyson, Nespresso, Kısmet By Milka, Altınbaş ve Fakir-Delonghi markaları ile yeni kira sözleşmesi akdedilmiş olup, Eve Shop, Journey, By Modam Cafe, Gloria Jean's Coffees ve Scop markaları ile sözleşmelerimiz 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.

- **Kâr 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 dağıtılabılır kârın en az %75'ini dağıtacağı hususunu karara bağlamıştır.

Şirket Esas Sözleşmesi

Madde 29: Kârın Dağıtım 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

a) Yıllık kârın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr 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

d) Net dönem kârından, (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. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

Kâr 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 kârın en az %75'ini pay sahiplerine nakden dağıtacaktır.

• 2020 Yılı Temettü Ödemeleri

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

2020 YILI ÖZET KÂR DAĞITIM TABLOSU	
Dönem Kârı	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

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara çerçevesinde, Denetimden Sorumlu Komitenin görüşü ve Yönetim Kurulunun konuya ilişkin kararına istinaden, 26 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, şirketimizin 2021 yılı hesap dönemine ait finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlarla getirilen düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere EY mensubu Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiştir.

- Gayrimenkul Değerleme Rapor Özeti

PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ



Değerleme Raporu Tarih ve Numarası:

Rapor Tarihi : 31.12.2021

Rapor Numarası : 2021REVB35

Değerleme Tarihi:

Başlangıç Tarihi : 15.11.2021

Bitiş Tarihi : 31.12.2021

Değerleme Raporunun Kapsamı:

Değerleme raporu, 18.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 parselde bulunan Panora AVM'nin, 31.12.2021 tarihli toplam piyasa değeri ile piyasa kira bedellerinin, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle Piyasa Değeri:

KDV Hariç Piyasa Değeri : 1.114.440.000.-TL (Birmilyaryüzondörtmilyondörtüzyüzkırkbin.-TL)

KDV Dâhil Piyasa Değeri : 1.315.039.200.-TL (Birmilyarüçyüzonbeşmilyonotuzdokuzbinikiyüz.-TL)

31.12.2021 Tarihi İtibariyle Piyasa Kira Değeri:

KDV Hariç Aylık Kira Değeri : 5.710.000.-TL (Beşmilyonyediyüzonbin.-TL)

KDV Dâhil Aylık Kira Değeri : 6.737.800.-TL (Altı milyonyediyüzotuzyedibinsekizyüz.-TL)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Önceki Yıllarda Yapılan Değerleme Raporlarına İlişkin Bilgiler:

YIL	2018	2019	2020
DEĞERLEME ŞİRKETİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	KENT KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
PIYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	894.360.000 TL	905.475.000 TL	912.792.000 TL

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

Şirketin SPK Mevzuatına uyumunu, 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 Komiteleri oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu, konuya ilişkin olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından düzenlenen raporlar da dikkate alınarak, pandemi sürecinde perakende sektöründe yaşanan finansal daralmaların kiracılar ve şirketimiz üzerinde yaratacağı olumsuz etkileri azaltmak ve olası riskleri minimize etmek amacıyla kira bedellerinin tahsilinde iskonto uygulamıştır. Uygulama ile kira bedellerinin ödenebilir hale gelmesi ile zamanında ve düzenli tahsil edilebilmesinin yanı sıra AVM doluluk oranlarının korunması da sağlanmıştır.

Ayrıca, kira sözleşmesi ile belirlenen yükümlülüklerini muntazaman yerine getirmeyen kiracılarla ilgili olarak sözleşmeden kaynaklanan yasal haklar çerçevesinde gerekli uyarı ve hukuki takipler 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 Sözleşmesinde 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 de imkân sağlamaktadır.

- **Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

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

Panora AVM'ye 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 Tigrel Caddesi yönünde sola dönülür. 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 Kuzu Effect karma projesi yer almaktadır. Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya yoluna yaklaşık 2,60 km ve Ankara şehir merkezine 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 bölgelerini birbirine bağlaması ve kentin doğusunda Mamak bölgesinde 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 taşınması ve Atılım Üniversitesi bulunması 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 yoluna yaklaşık 2,60 km ve Ankara şehir merkezine 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 AVM Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi rekabet ortamını doğurabilir.

- **Bağlı Ortaklıklar**

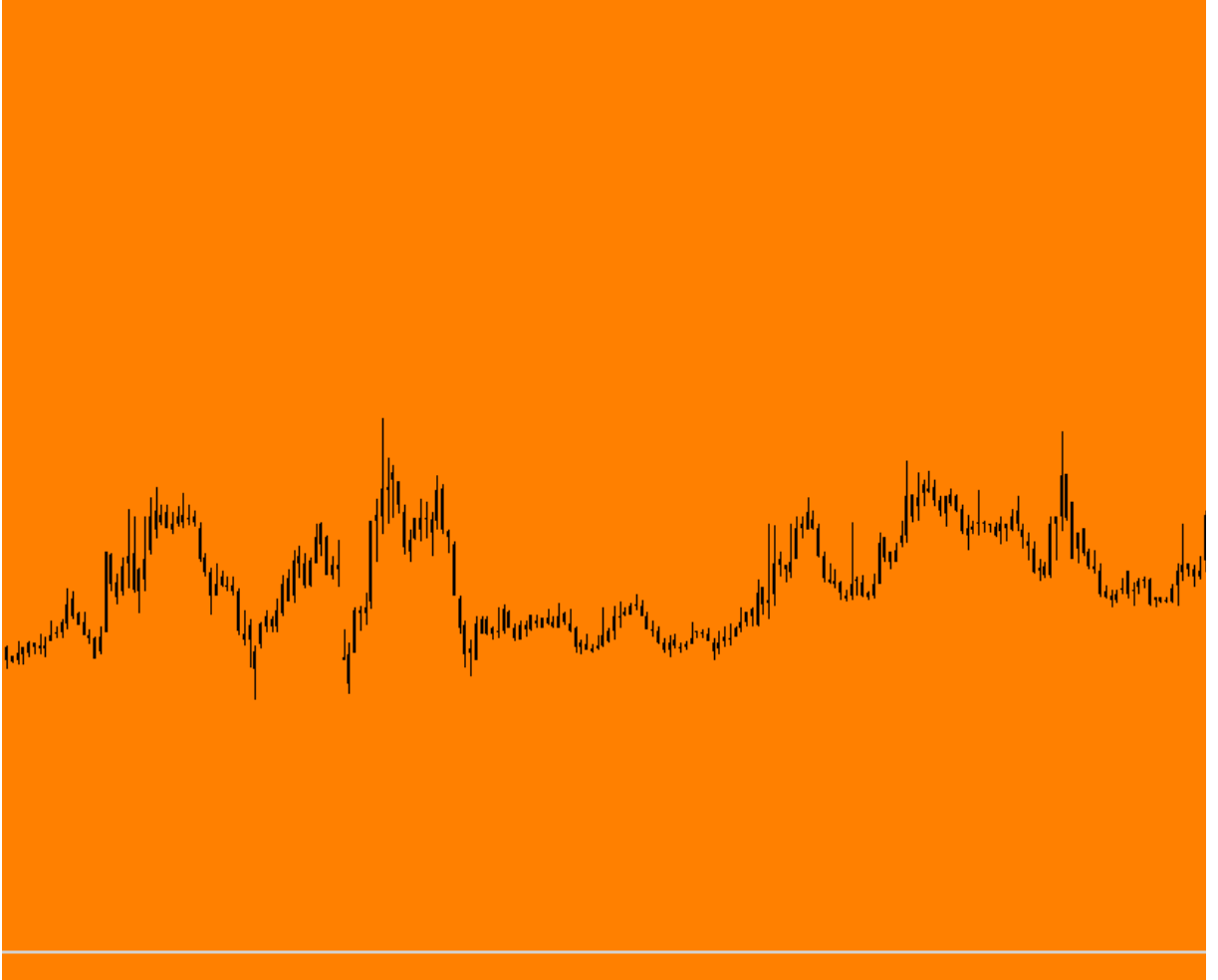
Şirketin bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş., şirket aktifinde kayıtlı PANORA Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin işletilmesine ilişkin faaliyetlerini yürütmek üzere kurulmuştur. Sermayesinin %100'ü Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir.

- **Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler**

Şirketin kendi adına iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

-
- Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel ve Kamu Denetimleri
2021 yılı hesap dönem içinde özel veya kamu denetimi yapılmamıştır.
 - Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar
Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.
 - Şirket Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin 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
(1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021)



Ocak

Mart

Haziran

Eylül

Aralık

PAGYO hisse senedi 1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 tarihleri arasında 5,50TL ile 9,93TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 5.620.598TL, ortalama işlem miktarı yaklaşık 850.839 adettir.

100 endeks ile PAGYO hisse senedi aynı dönem için karşılaştırıldığında;

- 100 endeks döneme 1.482 puan seviyelerinden başlamış 1.858 puan seviyesinde kapatmıştır, PAGYO hisse senedi ise ilgili döneme 5,87TL seviyesinden başlamış 9,20TL seviyesinden kapatmıştır.
- Dönem içinde 100 endekste yaklaşık %25,37, PAGYO hisse senedinde ise %56,73 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 1 Ocak 2021 ile 31 Aralık 2021 tarihlerini kapsayan dönem bireysel ve konsolide finansal bilgiler esas alınarak hazırlanan kâr veya zarar tablosu ile finansal durumu gösteren tablolar aşağıda sunulmuştur.

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Hasılat	62.182.163	42.816.171
Satışların Maliyeti (-)	(10.682.598)	(8.456.308)
Brüt Kar	51.499.565	34.359.863
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.185.588)	(1.674.418)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(3.430.137)	(3.762.470)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	203.617.596	1.817.444
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(588.418)	(886.127)
Faaliyet Karı	249.913.018	29.854.292
Finansal Giderler (-)	0	0
Vergi Öncesi Kar	249.913.018	29.854.292
Vergi Giderleri (-)	0	0
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	0	0
Dönem Karı	249.913.018	29.854.292

BİREYSEL VARLIKLAR (TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen Varlıklar	38.574.073	24.951.547
Nakit ve Nakit Benzerleri	21.365.451	12.909.285
Ticari Alacaklar	13.342.083	8.272.199
Peşin Ödenmiş Giderler	3.803.731	3.592.452
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	62.808	0
Diğer Alacaklar	0	177.611
Duran Varlıklar	1.128.763.697	929.840.338
Bağlı Ortaklıklardaki Paylar	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.114.440.000	912.792.000
Maddi Duran Varlıklar	291.395	401.080
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	41.659	47.250
Peşin Ödenmiş Giderler	13.890.643	16.500.008
Toplam Varlıklar	1.167.337.770	954.791.885

BİREYSEL KAYNAKLAR (TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.266.430	19.812.078
Ticari Borçlar	2.394.842	1.160.813
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	0	17.661.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15.931	14.242
Diğer Yükümlülükler	0	0
Ertelenmiş Gelirler	557.286	632.032
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yük.	1.298.371	343.991
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.818.314	1.454.799
Uzun Vadeli Karşılıklar	334.081	211.875
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.484.233	1.242.924
Özkaynaklar	1.161.253.026	933.525.008
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	249.913.018	29.854.292
Toplam Kaynaklar	1.167.337.770	954.791.885

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Hasılat	75.218.909	53.029.921
Satışların Maliyeti (-)	(23.241.206)	(18.633.311)
Brüt Kar	51.977.703	34.396.610
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.379.640)	(1.809.842)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(3.587.758)	(4.268.262)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	203.740.262	1.878.211
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(122.699)	(542.784)
Faaliyet Karı	250.627.868	29.653.933
Finansman Giderleri (-)	(558.443)	(361.414)
Vergi Öncesi Kar	250.069.425	29.292.519
Vergi Geliri	0	0
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(380.065)	140.755
Dönem Karı	249.689.360	29.433.274

KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen Varlıklar	43.034.205	28.083.548
Nakit ve Nakit Benzerleri	21.847.505	13.183.450
Ticari Alacaklar	16.787.359	11.287.141
Diğer Alacaklar	12.450	187.290
Peşin Ödenmiş Giderler	4.318.287	3.403.895
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	68.604	21.772
Duran Varlıklar	1.128.708.016	930.245.875
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.114.440.000	912.792.000
Maddi Duran Varlıklar	316.044	437.724
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	46.533	62.125
Peşin Ödenmiş Giderler	13.890.643	16.606.297
Ertelenmiş Vergi Varlığı	0	332.933
Diğer Duran Varlıklar	14.796	14.796
Toplam Varlıklar	1.171.742.221	958.329.423

KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler	8.481.490	22.818.020
Ticari Borçlar	5.517.889	3.016.547
Diğer Borçlar	370.000	18.031.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	105.360	83.388
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	154.732	230.827
Ertelenmiş Gelirler	574.165	782.562
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.759.344	673.696
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.989.202	2.744.234
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	1.457.728	1.501.202
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.484.342	1.243.032
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	47.132	0
Özkaynaklar	1.160.271.529	932.767.169
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.160.271.529	932.767.169
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	249.689.360	29.433.274
Toplam Kaynaklar	1.171.742.221	958.329.423

KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
CARİ ORAN	5,07	1,23
ÖZ KAYNAKLAR	1.160.271.529	932.767.169
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	11.470.692	25.562.254
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER / ÖZKAYNAKLAR	0,010	0,027

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 tahsilatları ve doluluk oranlarına ilişkin riskler, daha önce sabit/tavan kur uygulaması ile bertaraf ediliyorken, Türk Lirası'na 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, şirketin 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.