

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na;

1) Görüş

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1/1/2022-31/12/2022 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 Grup'tan 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 1/1/2022-31/12/2022 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 8 Mart 2023 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (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.

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, aynı ve nakdî 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 Emir Taşar'dır.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
A member firm of Grant Thornton International



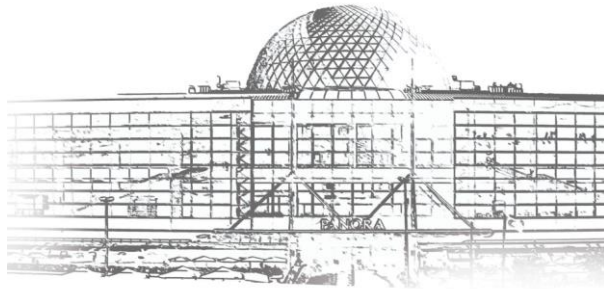
Ankara, 8 Mart 2023



PANORA

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT 12 AYLIK
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



TARİHÇE:

Şirketimiz 16 Ağustos 2004 tarihinde beş ortak ve 50 bin TL sermaye ve Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş. unvanı ile tescili yapılarak Türkiye Ticaret Sicil gazetesinin 19 Ağustos 2004 tarih ve 6118 sayılı nüshasında ilan edilmesi ile faaliyete 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 katılımlarla ortaklık yapısını genişletmiş, yatırımın büyüklüğü nedeniyle şirket sermayesi ihtiyaç duyulan zaman ve tutarlarda aşağıdaki şekilde artırılmıştır.

Şirket sermayesi,

2005 yılında	50 bin TL'den	20 milyon TL'ye
2006 yılında	20 milyon TL'den	40 milyon TL'ye
2007 yılında	40 milyon TL'den	50 milyon TL'ye
2008 yılında	50 milyon TL'den	75 milyon TL'ye
2009 yılında	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 döviz 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 mobilyaları, X-Ray cihazları ve binanın bakım/onarımında kullanılan dış cephe asansör ve personel yükseltici makina alımları, finansal kiralama sistemi (Leasing) ile tedarik edilmiştir.

“PANORA” adı ile marka 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 üzere 2007 yılı Temmuz ayında sermayesinin %80'lik kısmının şirketimiz, %20'lik kısmının 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 ortakların sahip olduğu %20 oranındaki 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 çalışmaları yapmış, Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığından dönüşüme ilişkin izinleri almış ve konu 31 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında karara bağlanarak, şirketin “Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.” olan unvanı “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 temsil eden paylar ortakların hisse satışı yöntemiyle halka arz edilerek, 23 Mayıs 2013 tarihinden itibaren Şirket payları Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

Bundan sonraki 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
- Yönetici ve Personele İlişkin Bilgiler
- Menfaat Sahipleri

2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

3. ŞİRKET PORTFÖYÜNDEKİ GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

4. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

5. ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİ ve FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER HAKKINDA BİLGİLER

- Hesap Döneminde Yapılan Genel Kurul Toplantıları
- Kira İskonto Uygulamaları Hakkında Bilgi
- Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri
- 2022 Yılında Gerçekleşen Kiralama ve Sözleşme Fesihleri
- Bağış ve Yardımlar
- Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları
- Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi
- Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler
- 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

6. FİNANSAL DURUM: BİREYSEL VE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

7. RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ

8. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR

9. DİĞER HUSUSLAR

Bu rapor, 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 8. maddesi hükmü ile Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" uyarınca düzenlenmiş olup, şirketimizin 01.01.2022-31.12.2022 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

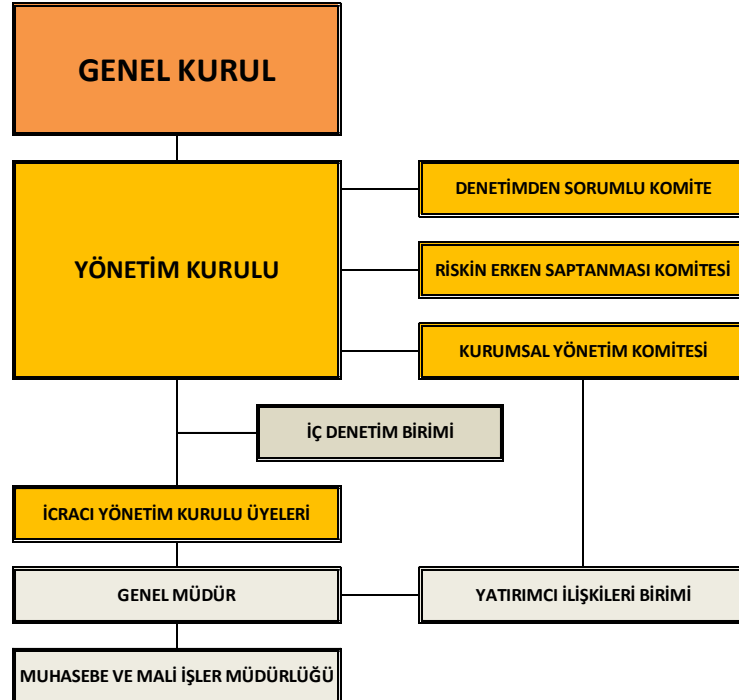
1. GENEL BİLGİLER:

- **Faaliyet Raporu Hesap Dönemi:** 01.01.2022 – 31.12.2022
- **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	1 Yıl
İsmail Mert FIRAT	Yönetim Kurulu Bşk.	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan	1 Yıl
Zekeriya FINDIKOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan	1 Yıl
Osman TOKUR	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan	1 Yıl
Koray AKAR	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Olmayan	1 Yıl
Aclan ACAR	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Olmayan	1 Yıl
Vahdettin ERTAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Üye	1 Yıl
İsmail KÖKSAL	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 İsmail KÖKSAL, 26 Mart 2022 tarihinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında bir yıl süre ile seçilmişlerdir.

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 islahı, 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.

İsmail Mert FIRAT

1981 Malatya Darendede doğumludur. 1998 Ankara Aydınlikevler Ticaret Meslek Lisesinden mezun olmuştur. 1981 yılından itibaren faaliyete bulunan gıda sektörünün önde gelen tahin üreticilerinden olan aile şirketi Fırat Tahin ve Susam Sanayi A.Ş.’de çalışma hayatına başlamıştır.

2005 yılında inşaat sektörüne adım atmış ve ilerleyen yıllarda Fırat Life Yatırım A.Ş firmasını kurarak Fırat Life Style markasıyla inşaat sektöründe faaliyet göstermeye başlamıştır. İnşaat sektöründe birçok konut projelerine imza atarak markayı önemli bir noktaya taşımıştır.

2021 yılında MKE Ankaragücü Spor Kulübü yönetim kurulu başkan vekili olarak seçilmiştir.

Zekeriya FINDIKOĞLU

1957 yılında 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.

Osman TOKUR

1949 yılında Ankara’da doğdu. Ankara Akşam Ticaret Lisesi’nden 1979 yılında mezun oldu. 1968 yılında ticari hayatına aile firması Tokur Ağaç’ta 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.

Koray AKAR

1975 yılında Ankara’da doğdu. İlk orta ve lise eğitimini Ankara Yükseliş Kolejinde, 1997 yılında Los Angeles American College Business Administrator bölümünde ise yüksek lisansını tamamlamıştır.

Halen, 1960 yılından itibaren inşaat ve inşaat malzemeleri konusunda faaliyet gösteren aile şirketi Akar İnşaat Malzemeleri San. ve Tic. Ltd. Şti. nde şirket müdürü olarak görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra Koray Akar İnşaat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. yönetim kurulu başkanı, Roxtech Yazılım ve Bilişim A.Ş.’nde yönetim kurulu üyesi olarak görev almaktadır. Evli ve iki çocuk babasıdır.

Aclan ACAR

1954 yılında Ankara’da doğdu. Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İşletme ve Muhasebe bölümünden mezun olan Aclan Acar aynı fakülteden Bankacılık ve Sigortacılık alanında lisansüstü derecesini almış, ABD Nashville, Tennessee’deki Vanderbilt Üniversitesi’nde de 1985-1986 döneminde Ekonomi dalında lisansüstü eğitimi yapmıştır.

Çalışma yaşamına 1974 yılında Halk Bankası’nda başlamıştır. Bankacılık kariyerini 1978 yılından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nda sürdürmüş ve 1990 yılına kadar bu kurumun çeşitli bölümlerinde görev yapmıştır. Bu süre boyunca, trading room kurulması, yurtiçi açık piyasa işlemleri merkezinin yönetilmesinin yanında, Merkez Bankası hazine ve para piyasaları bölümünün döviz işlemleri faaliyetlerinin yeniden yapılanması ve yönetilmesinde görev almıştır.

Eylül 1990’da Doğu Grubu’nda göreve başlamış, gruptaki ilk görevi Garanti Bankası Hazine ve Finansal Kurumlar’dan sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı olmuştur. Bu dönemde Garanti Bankası’nın yurtdışındaki şubelerinin ve temsilciliklerinin yönetimi Acar’ın sorumluluğunda yürütülmüştür. 1994-1996 yılları arasında, Doğu Grubu tarafından satın alınan Bank Ekspres’in Genel Müdürlüğü görevini üstlenmiş, Haziran 1996’da Osmanlı Bankası’nın Doğu Grubu tarafından satın alınmasını takiben Bankanın Genel Müdürü olarak atanmıştır. Nisan 2000 tarihinden itibaren Doğu Holding A.Ş. Yönetim Kurulu ve İcra Komitesi Üyesi olarak görev yapan Acar 2001 yılı itibariyle Tansaş Yönetim Kurulu Başkanı olarak atanmış, 2005 yılında Tansaş’ın Grup bünyesinden çıkması ile bu görevi sona ermiştir. Grubun bir çok kurumunda yönetim kurulu üyeliği görevi alan Acar, 2002-2006 yılları arasında Garanti Sigorta A.Ş. ve Garanti Emeklilik A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinde bulunmuştur. Şubat 2006 –Mart 2018 yılları arasında Doğu Otomotiv Servis Ticaret A.Ş. ve Doğu Oto Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Mart 2018’de Doğu Yayın Grubu Yönetim Kurulu Başkanı ve CEO görevine atanan Acar Aralık 2018’de Doğu Grubundan ayrılmıştır.

Mart 2019’dan bu yana Türk Telekom Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. 2019 yılında kendi danışmanlık şirketini kurmuştur. Halen Levent Yapılandırma Yönetimi, Nuh Çimento ve QUA Granit yönetim kurulu üyesi olarak da görev yapan Acar, Global Exchange A.Ş.’de danışman olarak görev yapmaktadır.

Mart 2002 – Nisan 2005 tarihleri arasında Tüpraş A.Ş. Yönetim Kurulunda bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği görevinde bulunan Aclan Acar, TED Üniversitesi ve TED İstanbul Koleji mütevelli heyetlerinde üyedir.

Yurtiçinde ve yurtdışında pek çok farklı konuda düzenlenmiş seminerlere katılan Aclan Acar, “Döviz İşlemlerinde Uygulanan Teknikler”, “Altın İşlemleri”, “Türkiye Cumhuriyeti’nin Dış Ticaret Politikalarındaki son Gelişmeler”, “İhracat Kredileri ve İhracat Kredi Sigortaları: Türkiye Uygulamaları”, “Gelişmekte olan Ülkeler için Optimum Döviz Rezervi Bileşimi” gibi çeşitli makalelerin ve araştırmaların da yazarıdır. Ayrıca, son dönemde özellikle Bank Ekspres ve Osmanlı Bankası’nda yaşanan ve yöneticisi olduğu başarılı değişim programlarıyla ilgili çeşitli seminerler vermiş ve makaleler yayınlamıştır. İlk kitabı “Tam Zamani-Deneyimlerim Işığında Dönüşüm Yönetimi” ni 2020 yılında yayınlamıştır. Evli ve bir çocuk babasıdır.

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.

İsmail KÖKSAL

1962 yılında Afyonkarahisar'da doğdu. Afyon Lisesi'ni 1980 yılında, Bursa Uludağ Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümünü 1984 yılında bitirdi. 1990-1991 yıllarında Birleşik Krallık'ta eğitim aldı. Royal Institute of Public Administration'da Kamu Yönetimi ve Avrupa Birliği programını tamamladı. Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü'ndeki Yüksek Lisans eğitimini 1992 yılında tamamladı. Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü'ndeki doktora programının yeterlilik kısmını 1995 yılında tamamladı.

Açılan sınavını kazanarak Başbakanlığa Başbakanlık Uzman Yardımcısı olarak 1986 yılında başladı. Uzmanlık tezini ve yeterlilik sınavını başarıyla tamamlayarak Başbakanlık Uzmanı unvanını 1989 yılında aldı. 1996 yılına kadar Başbakanlıkta çalıştı. Daha sonra; 1996-1998 yıllarında Başbakanlık Aile Araştırma Kurumu Başkan Vekili, 1999-2002 yıllarında Turizm Bakanlığı Müsteşar Yardımcısı, 1999-2001 yıllarında İstanbul Lütfi Kırdar Uluslararası Kongre Merkezi Yönetim Kurulu Başkanı, 2002-2003 yıllarında Kamu İhale Kurulu Üyesi, 2003-2010 yıllarında Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği Genel Sekreteri, 2003-2009 yıllarında Dış Ticaret Müsteşarlığı, İhracatı Geliştirme Etüd Merkezi Yönetim Kurulu Üyesi, 2005-2009 yıllarında Avrupa Sanayi ve Ticaret Odaları Birliği Bütçe Komitesi Üyesi, 2006-2009 yıllarında TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Mütevelli Heyeti Üyesi olarak görev yaptı ve 2015 yılında Başbakanlıktan emekli oldu.

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
İsmail Mert FIRAT	Fırat Tahin ve Susam Sanayi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Fırat Life Yatırım İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Sf Yıldız Gayrimenkul İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Forsaş Yapı İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Saab Yatırım İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Sy Güneş Enerjisi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Kaf Yatırım İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yalıkavak1 Gayrimenkul İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Yalıkavak2 Gayrimenkul İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Yenal Vasıflı Çelik A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Fıratoman İnşaat Dekorasyon A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Meksis Mekanik Sistemler A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Merkür Uluslararası Gayrimenkul A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Mke Ankaragücü Spor Kulübü Yönetim Kurulu Başkan Vekili
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
Osman TOKUR	Söğütözü İnşaat ve İşletmecilik A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Tokur Ağaç San. ve Tic. Ltd. Şti. İşletme Müdürü, Armada İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Koray AKAR	Akar Ltd. Şti. - Müdür, Koray Akar İnşaat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Roxtech Yazılım ve Bilişim A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Panora İşletmecilik ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Aclan ACAR	Türk Telekom A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Levent Yapılandırma Yönetimi Yönetim Kurulu Üyesi, Nuh Çimento A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, QUA Granit A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Global Exchange Döviz Ticaret Yetkili Müessese A.Ş. Danışman
Vahdettin ERTAŞ	Nuh Çimento A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Türkiye Ürün İhtisas Borsası Yönetim Kurulu Üyesi
İsmail KÖKSAL	Nuh Çimento A.Ş. Bağımsız yönetim kurulu üyesi, Eskihisar İnşaat A.Ş. İcrada görevli olmayan yönetim kurulu üyesi, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Danışman

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 hissîmlerim 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. 28.02.2022

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 sıhrî hisimlarım 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 olunmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığımı,

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. 28.02.2022

İsmail KÖKSAL



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

26 Mart 2022 tarihinde yapılan 2021 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 İcracı Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi ikisi, şirket unvanı altına müştereken atacakları imza ile şirketi 1 (bir) yıl süre ile temsil ve ilzama yetkilidir. Şirket'in 26 Mart 2022 tarih ve 925 sayılı yönetim kurulu kararı ile icracı Yönetim Kurulu üyeleri olarak "İsmail Mert FIRAT", "Zekeriya FINDIKOĞLU" ve "Osman TOKUR" belirlenmiştir.

- **Faaliyet Esasları**

Şirket Yönetim Kurulu, ikisi bağımsız olmak üzere toplam sekiz üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri 26 Mart 2022 tarihinde yapılan 2021 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 2022 ile 31 Aralık 2022 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 22 kez toplanmış, bu toplantılarda 75 adet karar almıştır. Yönetim kurulu toplantılarına 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 üyeleri toplantıların tamamına katılmış olup, önemli nitelikte ilişkili taraf işlemleri kapsamında gerçekleştirilen faaliyetlerden, onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulması gereken herhangi bir işlem veya karar bulunmamaktadır. Şirket ile bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret Anonim Şirketi ile 2021 yılında gerçekleştirilen ve 2022 yılında da aynı koşullarda gerçekleştirilecek olan yaygın ve süreklilik arz eden ilişkili taraf işlemlerine ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. maddesi uyarınca yönetim kurulu tarafından rapor hazırlanmış ve Yönetim Kurulunun 30.06.2022 tarihli kararı ile kabul edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. maddesi uyarınca hazırlanan yönetim kurulu raporu 30.06.2022 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- **Yetki Sınırları**

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

- **Komiteler**

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını daha sağlıklı bir biçimde yerine getirmek amacıyla, şirket bünyesinde 3 adet komite oluşturmuştur. Bunlar Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Denetim Komitesidir. 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 sunduğu 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 (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Başkanı	-	-
İsmail KÖKSAL (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Üyesi	-	-

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ			
Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		TL	TL
İsmail KÖKSAL (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Başkanı	-	-
Vahdettin ERTAŞ (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Üyesi	-	-
Esra Ada VURAL	Komite Üyesi	-	-

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ			
Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		TL	TL
Vahdettin ERTAŞ (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Başkanı	-	-
İsmail KÖKSAL (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Üyesi	-	-

- **Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı**
Şirket Çıkarılmış Sermayesi : 87.000.000 TL
Şirket Kayıtlı Sermaye Tavanı : 250.000.000 TL

Yönetim Kurulunun 04 Mart 2022 tarih ve 915 sayılı kararı ile Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanının 90 milyon TL'nden 250 milyon TL'na artırılmasına, Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanı izni süresinin 2022-2026 yılları (5 yıl) süreyle uzatılmasına, esas sözleşmemizin "6. Sermaye ve Paylar" başlıklı maddesinin değiştirilmesine karar verilmiş olup, esas sözleşme değişikliğine ilişkin SPK ve Ticaret Bakanlığı onayları alındıktan sonra konu 26.03.2022 tarihli Genel Kurul toplantısında görüşülerek onaylanmıştır. Şirket kayıtlı sermaye tavanının 90 Milyon TL'sinden 250 Milyon TL'sine arttırılmasına, kayıtlı sermaye tavanı izni süresinin 2022-2026 yılları için 5 yıl süreyle uzatılmasına ilişkin Şirket Esas Sözleşmesinin "6. Sermaye ve Paylar" başlıklı maddesine ilişkin tadil metni Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 01.04.2022 tarihinde tescil edilmiş ve 01.04.2022 tarih ve 10550 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

• **31.12.2022 Tarihi İtibarıyla %5 ve Üzeri Paya Sahip Ortaklar Listesi**

ADI VE SOYADI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Yalıkavak II Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	16.530.000,00	19,00
Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU	11.430.356,71	13,14
Bekir AKAR	4.639.989,61	5,33
Diğer (%5 altı)	54.399.653,68	62,53
TOPLAM	87.000.000,00	100,00

• **İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler**

Şirket payları içinde imtiyazlı pay bulunmamaktadır. Şirket esas sözleşmesinin 24. Maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

• **Yönetici ve Personele İlişkin Bilgiler**

Adı-Soyadı	Görevi	Mesleği
Murat Başkaya	Genel Müdür & Muhasebe ve Mali İşler Müdürü	İşletmeci
Abdullah Alıcıoğlu	Muhasebe ve Mali İşler Md. Yrd.	İşletmeci
Abdullah Yavuz	İç Denetçi	SMM
Esra Ada Vural	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi	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 bildirmektedirler.

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 ve hem ilgili mevzuata hem de şirket politikalarına uygun olduğu ölçüde değerlendirilmektedir.

2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:

Şirketimizin Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine 26 Mart 2022 tarihinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararla aylık ayrı ayrı brüt 20 Bin TL huzur hakkı ödemesi yapılmakta olup, bağımsız olmayan diğer altı Yönetim Kurulu üyesine sağlanan herhangi bir mali hak bulunmamaktadır.

Şirketimiz ve bağlı ortaklığının 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait üst düzey yöneticilerine ödediği huzur hakkı, ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.182.661 TL'dir. (31 Aralık 2021: 808.734 TL)

3- ŞİRKET PORTFÖYÜNDE BULUNAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER:

Şirketimiz portföyünde tek gayrimenkul olarak 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 mozaik'in bir araya gelmesiyle, tamamı doğal renkteki mermerlerden oluşan, Topkapı Sarayı'ndaki orijinalinden 240 kat büyütülerek yapılmış, Türkiye'nin en büyük tek parça uygulama mozaik'i olan bu harita ile geçmişe yolculuk edeceksiniz...



PANORA'da mağaza karmasıyla, konsept sokaklarıyla ve ilk kez Ankara'lılarla 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:

Şirketimizin araştırma ve geliştirme çalışmaları kapsamında yürüttüğü bir faaliyeti bulunmamakla birlikte, Panora AVM'nin ziyaretçi sayısını ve bölgedeki cazibesini artırmak amacıyla pazarlama faaliyetleri kapsamında çeşitli etkinlikler düzenlenmektedir.

5- ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİ ve FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER HAKKINDA 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 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 26 Mart 2022 tarihinde yapılmıştır. Toplantıda, 87.000.000 TL sermayeye tekabül eden 87.000.000 adet hisseden; 5.585.188,125 TL/adet hisse asaleten, 26.685.435,60 TL/adet hisse ise vekaleten temsil edilmiş ve toplantıda kararlar oy birliği veya oy çokluğu ile alınmıştır.

Toplantıya davet; Kanun ve Esas Sözleşmede belirtilen esaslar çerçevesinde gündemi de ihtiva edecek şekilde 4 Mart 2022 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 2022 tarih ve 10530 sayılı nüshasında ilan edilmek sureti ile süresi içinde, TTK ve SPK hükümleri ile ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılmıştır.

2021 yılı faaliyet dönemine ait bağımsız denetiminden geçmiş finansal raporlar, yönetim kurulu faaliyet raporu ve genel kurul toplantısına ilişkin diğer belgeler toplantı öncesi KAP, e-şirket, EGKS 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 toplantı süresinde mevzuata aykırı herhangi bir durum yaşanmamıştır.

Şirkette kâr dağıtımı konusunda imtiyaz hakkı veren herhangi bir pay mevcut değildir. Şirket, kâr dağıtımına ilişkin esasları TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde Esas Sözleşmesinin 29. maddesinde düzenlemiştir. Bu çerçevede oluşturulan Kar Dağıtım Politikası 2013 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanarak şirketin internet sitesinde ilan edilmiştir. Bu politika uyarınca Şirket her yıl yıllık dağıtılabilir karının en az %75'ini pay sahiplerine nakden dağıtmaktadır.

Genel Kurul toplantısında alınan kararlara aşağıda yer verilmektedir:

- 1- Şirketin 2021 yılı finansal raporları onaylanmıştır.
- 2- TTK'nın 436. maddesinin 2. fıkrası gereği yönetim kurulu üyelerinin kendi paylarından doğan haklarını kullanmadığı oylama ile Şirket Yönetim Kurulu üyeleri 2021 yılı faaliyetleri nedeniyle ayrı ayrı ibra edilmişlerdir.
- 3- Görev süreleri biten Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 (bir) yıl süreyle; Sn. Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU, Sn. İsmail Mer FIRAT, Sn. Zekeriya FINDIKOĞLU, Sn. Osman TOKUR, Sn. Koray AKAR ve Sn. Aclan ACAR'ın; görev süreleri biten Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine ise 1 (bir) yıl süreyle; Sn. Vahdettin ERTAŞ ile Sn. İsmail KÖKSAL'ın seçilmelerine karar verilmiştir.
- 4- Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ayrı ayrı aylık brüt 20 bin TL huzur hakkı ödenmesine, diğer yönetim kurulu üyelerine ise herhangi bir ücret ödenmemesine karar verilmiştir.
- 5- Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere izin ve yetki verilmiştir.
- 6- 2022 yılı hesap dönemi için bağımsız denetim firması olarak Grant Thornton mensubu "Eren Bağımsız Denetim A.Ş." seçilmiştir.
- 7- 2022 yılında yapılabilecek bağış ve yardım üst sınırı, önceki yıl dağıtılabilir kârının %2'si olarak belirlenmiştir.
- 8- Yönetim Kurulunun, şirketin Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen 2021 yılı gelir tablosunda görünen dağıtılabilir dönem kârının, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile Esas Sözleşmenin kâr dağıtımına ilişkin 29. maddesi çerçevesinde yapılan teklife göre, hisse başına 0,4100 TL olmak üzere 87.000.000 adet hisse için toplam 35.670.000 TL temettü olarak ödenmesine, ödemelere ait tarih, tutar ve taksit sayısının tespiti hususunda Yönetim Kuruluna yetki verilmesine ilişkin teklifinin kabul edilmesine karar verilmiştir.
- 9- Şirketin kayıtlı sermaye tavanının 90 Milyon TL'dan 250 Milyon TL'sına çıkarılmasına, kayıtlı sermaye tavanı izni süresinin 2022-2026 yıllarını kapsayan 5 yıl süreyle uzatılmasına ilişkin Şirket esas sözleşmesinin Sermaye ve Paylar başlıklı 6. maddesinin değiştirilmesine ilişkin tadil metni onaylanmıştır.

• **Kira Artış ve İskonto Uygulamaları Hakkında Bilgi**

Yönetim Kurulunun 30.01.2022 tarihli kararıyla;

- Panora AVM'de faaliyette bulunan mağazaların aylık, aylık asgari ve yıllık kira bedellerinin; kira sözleşmeleri ile Türk Borçlar Kanunu'nun yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedellerinin tespitine ilişkin 344. maddesinde yer alan "*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir*" hükmü gereği artırılmasına
- Kiracılarımızın önümüzdeki dönem bütçelerine finansal destek sağlamak ve kira bedellerinin tahsil gücünü artırmak amacıyla;

- Geçmiş dönemlere ait borcun bulunmaması,
- Ortak gider, kira ödemeleri veya kira sözleşmesi koşullarına aykırı davranılması nedeniyle Kiraya Veren ile idari veya hukuki herhangi bir ihtilafın bulunmaması,

koşullarını yerine getiren kiracılara konuya ilişkin yeni bir karar alınıncaya kadar geçerli olmak üzere, Yönetim Kurulu kararıyla iskonto uygulanabilmesine, karar verilmiştir.

Diğer taraftan Yönetim Kurulunun 10 Mayıs 2022 tarih ve 932, 07 Temmuz 2022 tarih ve 948, 28 Temmuz 2022 tarih ve 952, 29 Eylül 2022 tarih ve 962 sayılı kararlarıyla da; kiracıların önümüzdeki dönem bütçelerine finansal destek sağlamak amacıyla; piyasa koşulları, kiracıların faaliyet gösterdikleri sektör, kiracıların AVM içerisindeki konumu, kendi kira sözleşmelerindeki taahhütlerini yerine getirme performansları, AVM işletme kurallarına uyum performansları ve AVM'ye sağladıkları katkılar göz önünde bulundurularak ve geçerlilik tarihleri güncellenerek karar ekinde yer alan değişen oranlarda kira iskontoları (bazı kiracılara iskonto uygulanmamıştır) 31 Aralık 2022 tarihine kadar uygulanmıştır.

Konuya ilişkin alınan tüm kararlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Esaslar Tebliği (III.48.1) gereği Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ilan edilmektedir.

- **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.

- **2022 Yılında Gerçekleşen Kiralamalar ile Feshedilen Sözleşmeler**

01.01.2022 – 31.12.2022 tarihleri arasında HALSA YATAK, SETUR, FAKİR, KIEHL'S, ENPLUS, BEAUTY OMELETTE, BİSSE, GIPVANE GENTILE, TATLI DÜNYASI ve EKSİ-1 VİTAMİN BAR markalarıyla yeni kira sözleşmeleri düzenlenmiş olup, aynı dönemde SKY DIAMONDS, GURME SANDVIÇ, BURBERRY ve VAKIFBANK ATM markalarının sözleşmeleri feshedilmiştir.

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

Şirketimiz, 2022 yılı hesap döneminde bağış ve yardımda bulunmamıştır. Diğer taraftan, Yönetim kurulumuzun 10.02.2023 tarih ve 986 sayılı kararıyla, Şirketimizin 26 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında yapılabilecek bağış ve yardıma ilişkin alınan yetki kararına ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 9 Şubat 2023 tarih ve 8/174 sayılı Kararına istinaden 6 Şubat 2023 tarihinde merkez üssü Kahramanmaraş olan ve Kilis, Hatay, Osmaniye, Adıyaman, Gaziantep, Şanlıurfa, Diyarbakır, Malatya ve Adana illerini etkileyen depremler nedeniyle T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) aracılığıyla depremedelere 945 Bin TL tutarında aynı yardım yapılmıştır.

- **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.

- **Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi**

Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin (TSPB) 01.08.2022 tarih ve 2022/3277 sayılı yazısı ekinde üyelere iletilen 46 sayılı Genelgesi ekinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Değer ve Varlık Değeri Tabloları Yönergesi" yayınlanmış olup, GYO'ların en son düzenlenen değerlendirme raporları ile bağımsız denetimden geçmiş 6 ve 12 aylık mali tablolarına göre portföy ağırlıkları ve net aktif değeri tabloları hesaplamaları için en geç 31 Mart ve 31 Ağustos tarihlerine kadar yılda iki defa veri girişi yapılması yükümlülüğü getirilmiştir. Söz konusu yükümlülük Şirkete ilave bir yük getirmemekte olup, 2022 yılı veri girişleri süresi içinde yapılmıştır.

SPK Bülteninde (<https://www.spk.gov.tr/Bulten/Goster?year=2022&no=32>) yer alan Kurul Karar Organı'nın 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı Kararı ilke kararı uyarınca;

"Kurulumuzun 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca payları Borsa'nın Ana Pazar, Yıldız Pazar ve Alt Pazarı'nda işlem gören ortaklıklar tarafından sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesi kapsamında yapılması gereken açıklamaların, 2022 yılına ilişkin raporlamadan itibaren kullanılmak üzere, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden aşağıda yer verilen Sürdürülebilirlik Raporu şablonu kullanılarak yapılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda, uygulanması gönüllülük esasına dayalı olan sürdürülebilirlik ilkelerine uyum durumunun Sürdürülebilirlik Raporu şablonu kullanılarak, yıllık olarak finansal raporların bildirim süresi içinde ve her halükarda genel kurul toplantı tarihinden en az 3 hafta önce raporlanması gerekmekte olup, anılan şablona faaliyet raporlarında da yer verilmesi hususu şirketlerin takdirine bırakılmıştır. Bunun yanında, yıllık faaliyet raporunda II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporları" başlıklı 8'inci maddesi çerçevesinde gerekli açıklamalar yapılacaktır."

Gönüllülük esasına tabi olduğu için sürdürülebilirlik ilkeleri Şirket nezdinde henüz uygulanmamakta olan Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Sürecine ilişkin işbu faaliyet raporunda mevzuat uyarınca gerekli bilgilere yer verilmiş olup, yukarıda yer verilen yeni ilke Kararı uyarınca şablon kullanımı suretiyle KAP'ta Şirket tarafından açıklama yapılması uygulamasına 2022 hesap dönemine ilişkin yıllık bildirimler kapsamında 2023 yılında başlanacaktır.

• **Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler**

Şirketimiz ortakları her yıl yapılan olağan genel kurul toplantılarında ilgili yıl için görev yapacak yönetim kurulu üyelerini seçmekte ve bir önceki yılda görev yapan yönetim kurulu üyelerimizi ilgili dönemdeki faaliyetlerine ilişkin olarak ibra etmek suretiyle değerlendirmektedir. Yönetim kurulumuz, ilgili dönem için Şirketimiz genel kurulu tarafından alınan tüm kararları yerine getirmiştir.

• **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 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

- 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.

• 2021 Yılı Temettü Ödemeleri

Şirketimizin 26 Mart 2022 tarihinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanan ve aşağıda yer verilen kar dağıtım tablosuna göre kârdan, hisse başına 0,4100 TL olmak üzere, 87 milyon adet hisse için toplam 35.670.000 TL nakden temettü ödenmesine karar verilmiş olup, söz konusu ödeme yönetim kurulu kararı ile 08 Nisan 2022 tarihinde peşin olarak yapılmıştır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2021 YILI KAR PAYI DAĞITIM TABLOSU (TL)					
1. Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye				87.000.000,00	
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)				50.337.093,92	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise sözkonusu imtiyaza ilişkin bilgi				YOKTUR	
		SPK'ya Göre		Yasal Kayıtlara (YK) Göre	
3. Dönem Kârı		250.069.425,00		47.274.719,16	
4. Vergiler (-)		380.065,00		0,00	
5. Net Dönem Karı (=)		249.689.360,00		47.274.719,16	
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)		0,00		0,00	
7. Genel Kanuni Yedek Akçe (-)		0,00		0,00	
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)		47.274.719,16		47.274.719,16	
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)		0,00			
10. Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı		47.274.719,16			
11. Ortaklara Birinci Kâr Payı		2.363.735,96			
*Nakit		2.363.735,96			
*Bedelsiz		0,00			
*Toplam		2.363.735,96			
12. İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı		0,00			
13. Dağıtılan Diğer Kar Payı -Yönetim Kurulu Üyelerine, -Çalışanlara, -Pay Sahibi Dışındaki Kişilere		0,00			
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı		0,00			
15. Ortaklara İkinci Kâr Payı		33.306.264,04			
16. Genel Kanuni Yedek Akçe		3.132.000,00			
17. Statü Yedekleri					
18. Özel Yedekler					
19. OLAĞANÜSTÜ YEDEK		210.887.360,00		8.472.719,16	
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar					
KAR PAYI ORANLARI TABLOSU					
		TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI / NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	
				1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KAR PAYI	
GRUBU	NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORANI %	TUTAR (TL)	ORANI(%)
	35.670.000,00	-	75,5	0,4100	41,00%
TOPLAM	35.670.000,00	-	75,5		
(*) "TTK Madde 519 - (1) Yıllık kârın yüzde beşi, ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır." hükmü gereği, 1. Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmamıştır.					
(**) İş bu kar dağıtım tablosu ile Esas Sözleşmenin 29. maddesi ile belirtilen "Ortaklık her yıl yıllık dağıtılabilir karın en az % 75'ini pay sahiplerine nakden dağıtacaktır." hükmü yerine getirilmektedir.					

- **Bağımsız Denetim Şirketinin Seçimi**

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslar çerçevesinde, Denetimden Sorumlu Komitenin görüşü ve Yönetim Kurulunun konuya ilişkin kararına istinaden, 26 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, Şirketimizin 2022 yılı hesap dönemine ait finansal raporları denetlemek ve ilgili kanunlarla getirilen düzenlemelerle belirlenen diğer faaliyetleri yürütmek üzere Grant Thornton mensubu Eren Bağımsız Denetim A.Ş. bağımsız denetçi olarak seçilmiştir. Bahse konu genel kurul kararı, Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 01 Nisan 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

- **Gayrimenkul Değerleme Rapor Özeti**

PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ

**Değerleme Raporu Tarih ve Numarası:**

Rapor Tarihi : 30.12.2022

Rapor Numarası : 2022REVB289

Değerleme Tarihi:

Başlangıç Tarihi : 09.12.2022

Bitiş Tarihi : 30.12.2022

Değerleme Raporunun Kapsamı:

Değerleme raporu, 28.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 parselde bulunan Panora AVM'nin, 30.12.2022 tarihli toplam piyasa değeri ile piyasa kira bedellerinin, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

30.12.2022 Tarihi İtibariyle Piyasa Değeri:

KDV Hariç Piyasa Değeri : 2.832.000.000.-TL (İkimilyarsekizyüzotuzikimilyon.-TL)

KDV Dâhil Piyasa Değeri : 3.341.760.000.-TL (Üçmilyarüçyüzkırkbirbinyediyüzaltmış.-TL)

30.12.2022 Tarihi İtibariyle Piyasa Kira Değeri:

KDV Hariç Aylık Kira Değeri : 14.500.000.-TL/AY (Ondörtmilyonbeşyüzbin.-TL)

KDV Dâhil Aylık Kira Değeri : 17.110.000.-TL/AY (Onyedimilyonyüzonbin.-TL)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Önceki Yıllarda Yapılan Değerleme Raporlarına İlişkin Bilgiler:

YIL	2019	2020	2021
DEĞERLEME ŞİRKETİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	KENT KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
PIYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	905.475.000 TL	912.792.000 TL	1.114.440.000 TL

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

Şirketin faaliyetlerinin SPK Mevzuatı ile ilgili diğer mevzuata uyumunu, kurumsal yönetim faaliyetlerinin yürütülmesini ve risk yönetimini sağlamak üzere "Yönetim Kurulu Yetki ve Görev Dağılımına İlişkin İç Yönergesi" ile belirlenen esaslar çerçevesinde Şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur. Buna ilaveten bu dönem içinde Şirketimiz iç kontrol faaliyetlerini yürütmek ve dışardan alınan hizmetlerin gözetimini yapmak üzere Şirketimiz nezdinde İç Denetim birimi oluşturularak bir personel görevlendirilmiştir. Söz konusu birim doğrudan yönetim kuruluna bağlı olarak çalışmakta ve yönetim kuruluna raporlama yapmaktadır. Oluşturulan bu yeni yapılanma ile Şirketimiz iç kontrol faaliyetlerinin ve risklerinin daha etkin bir şekilde yönetilmesi amaçlanmaktadır.

Yönetim Kurulu, Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından iki ayda bir düzenlenen raporları da dikkate alarak, pandemi sonrası perakende sektöründe yaşanan finansal daralmaların kiracılar ve şirketimiz üzerinde yaratacağı olumsuz etkileri azaltmak ve Şirketimizin karşı karşıya kalabileceği olası riskleri minimize etmek amacıyla tahsil edilen kira bedellerine yine yönetim kurulu tarafından belirlenen kriterler çerçevesinde iskonto uygulamıştır. Uygulamayla kira bedellerinin ödenebilir hale gelmesi, zamanında ve düzenli tahsil edilebilmesinin yanı sıra AVM doluluk oranlarının korunması da sağlanmaktadır.

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

- **Şirketin Finansman Kaynakları**

Şirketimizin temel finansman kaynağı kira gelirleridir. Dönem içinde tahsilatı yapılan kira gelirleri bankalardaki mevduat hesaplarımızda toplanıp, uygun vade ve oranlarda değerlendirilmek suretiyle faiz geliri elde edilmektedir. Dönem içerisinde Şirketimiz tarafından kullanılan alternatif bir finansman kaynağı bulunmamaktadır.

- **Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler**

Yönetim Kurulunun 04 Mart 2022 tarihli kararı ile Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanının 90 milyon TL'nden 250 milyon TL'na artırılmasına, Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanı izni süresinin 2022-2026 yıllarını kapsayan 5 yıl süreyle uzatılmasına, bu kapsamda Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 6. maddesinin değiştirilmesine karar verilmiş olup, konuya ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı 09.03.2022 tarih ve E-12233903-340.08-18348 sayılı, Ticaret Bakanlığı'nın onayı ise 11.03.2022 tarih ve E-50035491-431.02-00072743879 sayılı yazıları ile alınmıştır. Bahse konu esas sözleşme değişikliği 26 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında görüşülerek oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Daha sonra esas sözleşme tadil metni Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 01.04.2022 tarihinde tescil edilmiş ve 01.04.2022 tarih ve 10550 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

ESAS SÖZLEŞME TADİL METNİ

ESKİ METİN	YENİ METİN
<p>MADDE 6: SERMAYE VE PAYLAR</p> <p>Ortaklık, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 90.000.000-TL (DoksanmilyonTürkLirası) kayıtlı sermaye tavanına sahiptir.</p> <p>Ortaklık'ın çıkarılmış sermayesi 87.000.000-TL (SeksenyedimilyonTürkLirası) olup, her biri 1-TL (BirTürkLirası) itibari değerde 87.000.000 (Seksenyedimilyon) adet hamiline yazılı paya ayrılmış ve tamamı nakden ödenmiştir.</p> <p>Yönetim Kurulu'na, Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2018-2022 yılları (5 yıl) için geçerlidir.</p> <p>2022 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi 2022 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur.</p> <p>Yönetim kurulu, 2018-2022 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir.</p> <p>Çıkarılmış sermaye miktarının Ortaklık unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.</p> <p>Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.</p> <p>Aynı sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir.</p>	<p>MADDE 6: SERMAYE VE PAYLAR</p> <p>Ortaklık, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 250.000.000-TL (ikiyüzellimilyonTürkLirası) kayıtlı sermaye tavanına sahiptir.</p> <p>Ortaklık'ın çıkarılmış sermayesi 87.000.000-TL (SeksenyedimilyonTürkLirası) olup, her biri 1-TL (BirTürkLirası) itibari değerde 87.000.000 (Seksenyedimilyon) adet hamiline yazılı paya ayrılmış ve tamamı nakden ödenmiştir.</p> <p>Yönetim Kurulu'na, Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir.</p> <p>2026 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi 2026 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur.</p> <p>Yönetim kurulu, 2022-2026 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir.</p> <p>Çıkarılmış sermaye miktarının Ortaklık unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.</p> <p>Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.</p> <p>Aynı sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir.</p>

- **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, bununla birlikte Panora AVM standartlarına sahip AVM sayısında da bir artış olduğu görülmektedir. 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 dönlür. Daha sonra sağ konumda yer alan Kudüs Caddesi üzerinde yaklaşık 350 m ilerlediğinde Panora AVM'ye ulaşmak mümkündür. Panora AVM Kudüs Caddesi cephe hattına göre sağ konumda yer almaktadır.

Panora AVM'nin 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. Panora AVM 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.

Panora AVM'nin 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, Panora AVM'nin 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.

Panora AVM'nin 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:

+ Panora AVM, 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.

+ Panora AVM'nin reklam kabiliyeti yüksektir.

+ Panora AVM'nin merkez ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

+ Parsel, Kudüs Caddesi'ne yaklaşık olarak 563,00 m cephelidir.

Fırsatlar:

✓ Panora AVM'nin bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır.

✓ Panora AVM'nin bulunduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı bölgedir.

Tehditler:

✓ Ülke ve dünya ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.

✓ Panora AVM'ye 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 faaliyetleri yürütmek üzere kurulmuştur. Sermayesinin %100'ü Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir.

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

Şirketin iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

- **Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel ve Kamu Denetimleri**

Panora AVM'nin işletmesini yürüten bağlı ortaklığımız Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin Ticaret Bakanlığı tarafından yürütülen Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği kapsamında dönem içinde başlayan denetimi devam etmektedir.

- **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 2022 – 31 Aralık 2022)



PAGYO hisse senedi 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 tarihleri arasında 8,19 TL ile 34,50 TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 4.803.067 TL, ortalama işlem miktarı yaklaşık 311.989 adettir.

6- BİREYSEL VE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR:

Şirketimiz ve bağlı ortaklığının 1 Ocak 2022 ile 31 Aralık 2022 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 2022	31 Aralık 2021
Hasılat	142.505.368	62.182.163
Satışların Maliyeti (-)	(21.972.873)	(10.682.598)
Brüt Kar	120.532.495	51.499.565
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.804.635)	(1.185.588)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.960.972)	(3.430.137)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.723.971.889	203.617.596
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(579.571)	(588.418)
Faaliyet Karı	1.839.159.206	249.913.018
Finansman Giderleri (-)	0	0
Vergi Öncesi Kar	1.839.159.206	249.913.018
Vergi Geliri/Gideri (-)	0	0
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	0	0
Dönem Karı	1.839.159.206	249.913.018

BİREYSEL VARLIKLAR (TL)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen Varlıklar	133.314.157	38.574.073
Nakit ve Nakit Benzerleri	100.343.124	21.365.451
İlişli Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	27.905.056	13.342.083
İlişli Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	4.801.834	3.803.731
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	264.143	62.808
Duran Varlıklar	2.843.458.720	1.128.763.697
İştirakler, İş ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.832.000.000	1.114.440.000
Maddi Duran Varlıklar	186.457	291.395
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	57.678	41.659
Peşin Ödenmiş Giderler	11.114.585	13.890.643
Toplam Varlıklar	2.976.772.877	1.167.337.770

BİREYSEL KAYNAKLAR (TL)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler	9.369.372	4.266.430
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	2.259.640	1.162.752
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3.037.320	1.232.090
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26.518	15.931
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	71.405	0
Ertelenmiş Gelirler	653.095	557.286
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yük.	3.321.394	1.298.371
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.661.273	1.818.314
Uzun Vadeli Karşılıklar	596.819	334.081
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.064.454	1.484.233
Özkaynaklar	2.964.742.232	1.161.253.026
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	68.518.240	56.913.521
Geçmiş Yıl Karları	970.074.756	767.436.457
Net Dönem Karı	1.839.159.206	249.913.018
Toplam Kaynaklar	2.976.772.877	1.167.337.770

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hasılat	172.898.121	75.218.909
Satışların Maliyeti (-)	(53.648.641)	(23.241.206)
Brüt Kar	119.249.480	51.977.703
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.837.366)	(1.379.640)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(3.993.252)	(3.587.758)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.724.266.782	203.740.262
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(60.674)	(122.699)
Faaliyet Karı	1.837.624.970	250.627.868
Finansman Giderleri (-)	(583.834)	(558.443)
Vergi Öncesi Kar	1.837.041.136	250.069.425
Dönem Vergi Gideri	0	0
Ertelenmiş Vergi Geliri	605.578	(380.065)
Dönem Karı	1.837.646.714	249.689.360

KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen Varlıklar	148.414.368	43.034.205
Nakit ve Nakit Benzerleri	100.658.363	21.847.505
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	42.592.678	16.787.359
Diğer Alacaklar	0	12.450
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	4.899.184	4.318.287
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	264.143	68.604
Duran Varlıklar	2.844.000.729	1.128.708.016
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.832.000.000	1.114.440.000
Maddi Duran Varlıklar	222.567	316.044
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	90.334	46.533
Peşin Ödenmiş Giderler	11.114.586	13.890.643
Ertelenmiş Vergi Varlığı	558.446	0
Diğer Duran Varlıklar	14.796	14.796
Toplam Varlıklar	2.992.415.097	1.171.742.221

KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler	24.980.901	8.481.490
Banka Kredileri	6.000.000	0
Ticari Borçlar	12.839.759	5.517.889
Diğer Borçlar	370.000	370.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	146.600	105.360
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	349.377	154.732
Ertelenmiş Gelirler	845.449	574.165
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.429.716	1.759.344
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.185.953	2.989.202
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	3.121.498	1.457.728
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.064.455	1.484.342
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	47.132
Özkaynaklar	2.962.248.243	1.160.271.529
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	2.962.248.243	1.160.271.529
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	68.518.240	56.913.521
Geçmiş Yıl Karları	969.208.018	766.793.377
Net Dönem Karı	1.837.646.714	249.689.360
Toplam Kaynaklar	2.992.415.097	1.171.742.221

KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
CARİ ORAN	5,94	5,07
ÖZ KAYNAKLAR	2.962.248.243	1.160.271.529
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	30.166.854	11.470.692
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER / ÖZKAYNAKLAR	0,010	0,010

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

Şirketimizde iç kontrol ve risk yönetimi faaliyetleri İç Denetim Birimi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından yürütülmekte olup, hazırlanan raporlar Yönetim Kurulumuza sunulmaktadır. Şirket portföyünde yatırım amaçlı yeni bir projenin bulunmaması nedeniyle karşı karşıya olduğumuz riskler temelde AVM doluluk oranının en yüksek seviyede tutulamaması ve/veya kira gelirlerinin düzenli tahsil edilememesi sonucunda ortaya çıkabilecek gelir kaybı üzerinde yoğunlaşmaktadır.

İlgili yasal düzenlemeler uyarınca yabancı para cinsinden 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 bu riskler yönetilmeye çalışılmaktadır. Yapılan iskontolara rağmen, kira ödemelerine ilişkin yükümlülüklerini yerine getiremeyen kiracılarımızla ilgili olarak da en temel önlem olarak sözleşmelerden kaynaklı yasal haklarımız kullanılmaktadır.

Yönetim Kurulumuz, şirketin mali yapısına ilişkin hususları Denetimden Sorumlu Komite ile risk yönetimine ilişkin hususları Riskin Erken Saptanması Komitesi ile faaliyetlerin mevzuata uyumuna ilişkin hususları İç Denetim Birimi ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamında kurumsal yönetim faaliyetlerine ilişkin hususları Kurumsal Yönetim Komitesi ile yürütmekte ve komite faaliyetlerini düzenli olarak takip ederek bilgilendirilmektedir. Tespit edilen hususlar olması halinde, gerekli tedbirler Yönetim Kurulumuz tarafından ivedilikle alınmaktadır.

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.

SPK Karar Organı'nın 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı ilke kararı uyarınca;

"Kurulumuzun 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca payları Borsa'nın Ana Pazar, Yıldız Pazar ve Alt Pazarı'nda işlem gören ortaklıklar tarafından sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesi kapsamında yapılması gereken açıklamaların, 2022 yılına ilişkin raporlamadan itibaren kullanılmak üzere, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden aşağıda yer verilen Sürdürülebilirlik Raporu şablonu kullanılarak yapılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda, uygulanması gönüllülük esasına dayalı olan sürdürülebilirlik ilkelerine uyum durumunun Sürdürülebilirlik Raporu şablonu kullanılarak, yıllık olarak finansal raporların bildirim süresi içinde ve her halükarda genel kurul toplantı tarihinden en az 3 hafta önce raporlanması gerekmekte olup, anılan şablona faaliyet raporlarında da yer verilmesi hususu şirketlerin takdirine bırakılmıştır. Bunun yanında, yıllık faaliyet raporunda II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporları" başlıklı 8'inci maddesi çerçevesinde gerekli açıklamalar yapılacaktır."

Yukarıda yer verilen yeni İlke Kararı uyarınca şablon kullanımı suretiyle KAP'ta Şirket tarafından açıklama yapılması uygulamasına 2022 hesap dönemine ilişkin yıllık bildirimler kapsamında 2023 yılında başlanacaktır.

9- DİĞER 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.

Diğer taraftan Yönetim Kurulumuz 26 Ocak 2023 tarihli toplantısında; T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 16128 ada 22 parsel numaralı 24.171,80 metrekare taşınmazın satış yöntemiyle özelleştirilmesi kapsamında açılan ve birden fazla teklif sahibinden kapalı zarfla teklif alınmasını müteakip görüşmeler yapmak suretiyle "pazarlık usulüyle" gerçekleştirilecek ihaleye teklif verilmesine karar verilmiştir.

Daha sonra 02.02.2023 tarihinde Şirketimize ulaşan Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın davet yazısı uyarınca, söz konusu ihale kapsamında Şirketimizin Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Merkezinde 7 Şubat 2023 tarihinde gerçekleştirilecek birinci tur pazarlık ile nihai pazarlık görüşmelerine davet edildiği ve Şirketimizi temsilen yetkililerin 7 Şubat 2023 tarihinde ihale kapsamındaki pazarlık görüşmelerine katılım sağlayacağı hususları 02.02.2023 tarihinde KAP'ta kamuya duyurulmuştur.

Diğer taraftan 06.02.2023 tarihinde Şirketimize ulaşan Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın yazısında 07 Şubat 2023 tarihinde gerçekleştirilecek birinci tur pazarlık ile nihai pazarlık görüşmelerinin daha sonra bildirilecek ileri bir tarihe ertelendiği hususu Şirketimize bildirilmiştir.

Daha sonra Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından söz konusu ihale kapsamında Şirketimizin Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Merkezinde 09 Mart 2023 tarihinde gerçekleştirilecek birinci tur pazarlık ile nihai pazarlık görüşmelerine davet edildiği hususu bildirilmiş olup, Şirketimizi temsilen yetkililerin 9 Mart 2023 tarihinde ihale kapsamındaki pazarlık görüşmelerine katılım sağlayacağı hususu 06.03.2023 tarihinde kamuya duyurulmuştur.