PANORA
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT 9 AYLIK
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TARİHÇE:

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

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

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

Şirket sermayesi,

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

AVM'nin yapımı aşamasında, sermaye dışında ihtiyaç duyulan finansman açığının kapatılması amacıyla muhtelif zaman ve miktarlarda bankalardan USD cinsinden krediler kullanılmıştır. Demirbaş niteliğindeki tüm ısıtma ve soğutma sistemleri, asansör, yürüyen merdiven ve bantları, elektronik otomasyon sistemleri, alçak gerilim sistemleri ve jeneratörleri, Fast food alanı sandalyeleri, X Ray cihazları ve binanın bakım/onarımında kullanılan dış cephe asansör ve personel yükseltici cihaz alımları, finansal kiralama sistemi (Leasıng) ile tedarik edilmiştir.
"PANORA" adı ile marka ve amblem tescili yaptırılan AVM'miz 10 Aralık 2007 tarihinde resmi açılışı yapılarak faaliyete geçmiştir.

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

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

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

İ Ç İ N D E K İ L E R

1- GENEL BİLGİLER

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

2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

3- ŞİRKET PORTFÖYÜNDEKİ GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

4- ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

5- ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

- Hesap Döneminde Yapılan Genel Kurul Toplantıları
- Kira İskonto Uygulamaları Hakkında Bilgi
- Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri
- 2020 Yılında Gerçekleşen Kiralama ve Sözleşme Fesihleri
- Bağış ve Yardımlar
- Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu Ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları
- Kar Dağıtım Politikası
- 2019 Yılı Temettü Ödemesi
- Bağımsız Denetçi Şirketi Seçimi
- Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti
- Şirketin Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması
- Şirketin Finansman Kaynakları
- Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler
- İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Sektördeki Yeri
- Bağlı Ortaklıklar
- Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler
- Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel ve Kamu Denetime İlişkin Bilgiler
- Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar
- Şirket Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri
- 2020 Yılı Hisse Fiyat ve İşlem Grafiği
- Diğer Hususlar

6- BİREYSEL ve KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

7- RİSKLER VE YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

Bu rapor, 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II–14.1 Sayılı Tebliği ile yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 8. Maddesi hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2020–30.09.2020 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

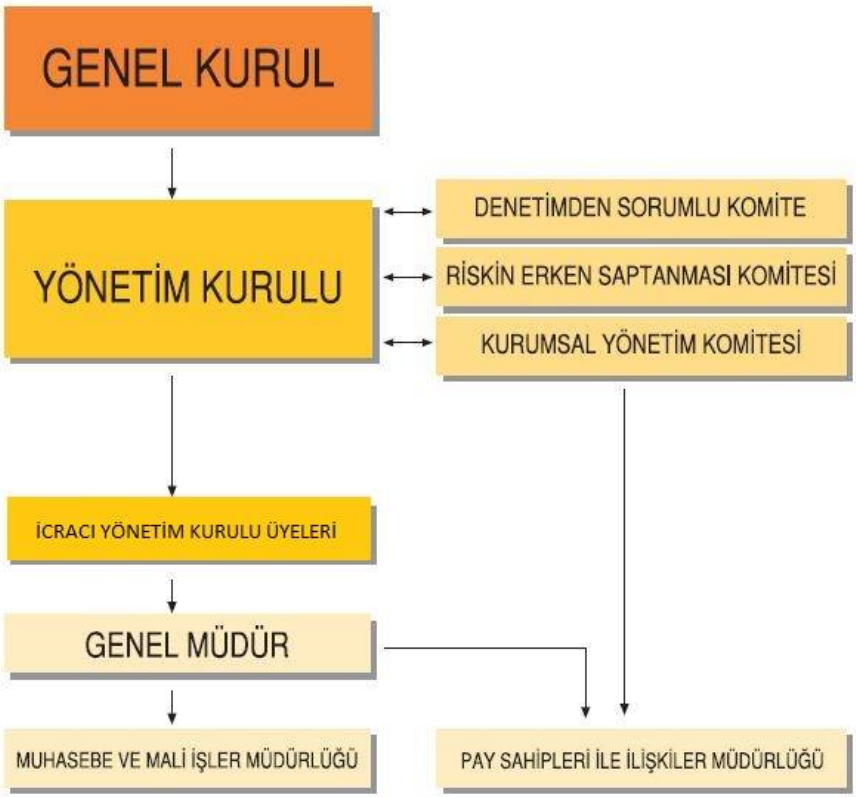
1- GENEL BİLGİLER:

- Faaliyet Raporu Hesap Dönemi: 01.01.2020 – 30.09.2020
- **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. Yard.	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Sinan Aydın AYGÜN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Zekeriya FINDIKOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Osman TOKUR	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Lütfi BAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Vahdettin ERTAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Üye	1 Yıl
Şenol ALPARSLAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Üye	1 Yıl

Bağımsız olmayan Yönetim Kurulu Üyeleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca görev yapan seçilmiş bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Sayın Vahdettin ERTAŞ ile Sayın Şenol ALPARSLAN 21 Mart 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında bir yıl süre ile seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri:

Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU

Mustafa Rifat Hisarcıklıoğlu, liseyi Ankara TED Koleji'nde bitirdikten sonra lisans öğrenimini Ankara Gazi Üniversitesi İktisat ve İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. Profesyonel iş hayatına aile şirketinde başlayan Hisarcıklıoğlu 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 Hisarcıklıoğlu, 365 Oda ve Borsayı ve 1,5 milyon üyeyi kapsayan Türkiye'nin en büyük iş kuruluşu olan Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB)'da bir yıl süren Başkan Yardımcılığı görevinin ardından, 2001 yılında yapılan seçimlerde Başkan olarak göreve gelmiş ve 2002, 2005, 2009, 2013 ve 2018 yıllarında yeniden TOBB Başkanı olarak seçilmiştir. Hisarcıklıoğlu 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.

Salih Bezci, son 15 yıldır Ankara'nın vergi rekortmenleri listesinde yer almaktadır.

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

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

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

Zekeriya FINDIKOĞLU

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

Sinan Aydın AYGÜN

1959 yılında Ankara'da doğan Sinan Aydın Aygün ilk, orta ve lise eğitimini Ankara'da tamamladı. Gazi Üniversitesi İngiliz Dili ve Edebiyatı Bölümü'nden mezun olan Aygün, inşaat malzemeleri satıcılığı ve müteahhitlik yaptı. Aygün, 1997 yılında Ankara Ticaret Odası Başkanlığı'na seçildi. Ankara Ticaret Odası tarihinde en uzun süre görev yapan ikinci başkan sıfatını alan Aygün, 2005 yılından 10 Mart 2011 tarihine kadar TOBB Ticaret Odaları Konsey Başkanlığı görevini de yürüttü. 2011 Genel Seçimlerinde bir dönem CHP Ankara Milletvekili olarak seçildi. Halen Ankara'da muhtelif İş Merkezi projelerinin müteahhitliğini sürdürmektedir.

Osman TOKUR

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

Lütfi BAŞ

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

Vahdettin ERTAŞ

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

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

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

Şenol ALPARSLAN

1961 yılında Ankara Kızılcahamam'da doğdu. İlk, orta ve lise eğitimini Ankara'da tamamladı.

1982 yılında Kara Harp Okulu'ndan mezun oldu. 2547 Sayılı Kanun'un 2880 Sayılı Kanun'la değişik 43/b maddesi uyarınca Kara Harp Okulunda almış olduğu makine bölümü eğitimi Makine Mühendisliği bölümü ile eşdeğer kabul edildi.

1983'te Zırhlı Birlikler Okulu'ndan Tankçı teğmen olarak mezun oldu. Müteakiben KKK'lığının çeşitli birlik ve karargâhlarında komutanlık ve karargâh subaylığı görevlerinde bulundu.

2000 yılında İtalya-Roma'da NATO Savunma Koleji'nden mezun oldu. Kurmay Albay olarak Zagreb Askeri Ataşeliği ve aynı dönemde RACVIAC'ta Milli Temsilci olarak yurt dışı sürekli görevini, daha sonra doktora eğitimini tamamladı.

2006 yılında Tuğgeneral, 2010 yılında Tümgeneralliğe terfi etti. Dört yıl süreyle Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreter Yardımcısı olarak görev yaptı. 5. Kolordu Komutanlığı görevini tamamladıktan sonra 2017 yılında emekli oldu. Evli ve 2 çocuk babasıdır. İkisi yayımlanan beş kitabı bulunmaktadır. İngilizce bilmektedir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER	
Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU	Eskihisar Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanlığı, TOBB Başkanlığı ve muhtelif birlik, federasyon ve odalarda Başkanlık ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürmektedir.
Salih BEZCİ	Besa Gayrimenkul Dan. Turizm Otom A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Besa İnşaat A.Ş Yönetim Kurulu Başkanı, Besa Kule İşletmecilik A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Besa Marin Turizm İşletmecilik A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Besa Müheahhitlik Yat Mim İnş A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Besa Tema Gayrimenkul Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Besa Tema İnşaat A.Ş Yönetim Kurulu Başkanı, Sb1 Enerji A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Besa Yönetim Dan ve Yat. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Denizyaka Turizm Yat İnşaat ve İşletmecilik A.Ş Yönetim Kurulu Başkanı, Plato Yapı A.Ş Yönetim Kurulu Başkanı, Salih Bezci Yönetim Danış. Yat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Tasfiye Halinde Fırattur A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Besa Marin Otelcilik Turizm İşletmecilik A.Ş Yönetim Kurul Başkanı, Söğütözü İnşaat ve İşletme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Armada İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Panora İşl. Ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Gümrük Turizm İşletmeleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi.
Zekeriya FINDIKOĞLU	Eskihisar Dış Tic. ve San A.Ş. YK Üyesi, Eskihisar İnşaat ve Yat. A.Ş. YK Üyesi, Eskihisar İnş. Malz. A.Ş. YK Üyesi, Hasöz San. Üm. Paz. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi, Panora İşl. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi, Eskihisar Otomotiv San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi, Eskihisar Yedek Parça A.Ş. YK Üyesi, Eskihisar Tek. Hiz. A.Ş. YK Üyesi, Eskihisar 2. El Oto. A.Ş. YK Üyesi, Ekalp İnş. Proje Elek. Isıtma Sis. İşl. San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi, Esye Gıda San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi.
Sinan Aydın AYGÜN	Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Sinan Aygün Gayrimenkul A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Beştepe Kuleleri İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı.
Osman TOKUR	Söğütözü İnşaat ve İşletmecilik A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Tokur Ağaç Ltd. Şti. İşletme Müdürü, Armada İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi.
Lütfi BAŞ	Borpet Ltd. Şti ve Bortek A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi.
Vahdettin ERTAŞ	Nuh Çimento A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Boytrans Lojistik Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi.
Şenol ALPARSLAN	SS Kentincek Konut Yapı Kooperatifi Yön. Kurulu Bşk.- Merih Savunma Ticaret AŞ Genel Müdürü

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURUKU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beyan ederim.19.02.2020

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 sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beyan ederim.19.02.2020

Şenol ALPARSLAN

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

21 Mart 2020 tarihinde yapılan 2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, T.T.K.'nun 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere Yönetim Kurulu Üyelerine izin verilmiştir.

- **Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri**

Şirket'in İcracı 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 21 Mart 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 1 yıl süre ile seçilmişlerdir.

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

Yönetim Kurulu 01 Ocak 2020 ile 30 Eylül 2020 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 28 kez toplanmış, bu toplantılarda toplam 47 karar almıştır. Toplantıya katılımda genelde mutlak çoğunluk sağlanmış olup, kararlar toplantıya katılanların oyçokluğu ile alınmıştır. Toplantılara fiziki katılım oranı %99'dur. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkı verilmemiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimiz Yönetim Kurulu toplantılarına katılmış, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ile önemli nitelikteki faaliyetlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulabilecek herhangi bir karar bulunmamaktadır.

- **Yetki Sınırları**

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

- **Komiteler**

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

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

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

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

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

Komiteler, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulu'na rapor sunarak bilgilendirmede bulunur. Denetimden Sorumlu Komite üç ayda bir, Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az bir kez olmak üzere gerekli görüldüğü hallerde toplanır, Yönetim Kurulu için rapor hazırlar. Riskin Erken

Saptanması Komitesi ise, Yönetim Kurulu'na her iki ayda bir vereceği raporda Şirketin risk durumunu değerlendirir varsa risklere işaret eder ve 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 1 yıl için göreve atanmışlardır. Süre sonunda komite üyeleri yeniden belirlenir.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		TL	%
Vahdettin ERTAŞ	Komite Başkanı	-	-
Şenol ALPARSLAN	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	%
Şenol ALPARSLAN	Komite Başkanı	-	-
Lütfi BAŞ	Komite Üyesi	-	-

- **Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı**
  Şirket Çıkarılmış Sermayesi : 87.000.000 TL
  Şirket Kayıtlı Sermaye Tavanı : 90.000.000 TL

- **Şirketimizin 30.09.2020 Tarihi İtibariyle %5 ve Üzeri Paya Sahip Ortaklar Listesi**

ADI VE SOYADI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU	11.430.357	13,14%
Salih BEZCİ	10.300.626	11,84%
Sinan Aydın AYGÜN	9.581.248	11,01%
Bekir AKAR	4.639.990	5,33%
Diğer (%5 altı)	51.047.779	58,68%
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

Bu dönemde çalışan toplam personel sayısı 4 kişidir.

- **Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi ve Yönetime Katılımı**

Şirket çalışanları, mevcut yatırımcılar, potansiyel yatırımcılar, müşteriler, satıcılar, sendikalar, sivil toplum kuruluşları ve Kamu Kurumları gibi menfaat sahiplerine, SPK mevzuatı gereğince kamuya açıklanan finansal raporlarda yer alan bilgilere ek olarak kendilerini ilgilendiren konularda bilgi talep etmeleri halinde, yazılı veya sözlü bilgi, iletişim araçları vasıtasıyla (elektronik ortam, telefon, fax vb.) bilgi verilmektedir. Ayrıca menfaat sahiplerinin istedikleri bilgilere ulaşabilmeleri ve bilgilendirilmeleri ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç her zaman mümkündür.

Şirket bünyesinde oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Şirket'in denetimi ve kontrol mekanizmasını sağlamaktadır. Menfaat sahipleri etik açıdan uygun olmayan işlemlerin komitelere iletilebilmesi için info@panoragyo.com mail adresini ve Şirketimizin diğer iletişim bilgilerini kullanabilirler.

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

2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:

Şirketimizin Bağımsız iki Yönetim Kurulu Üyesine, 21 Mart 2020 tarihinde yapılan 2019 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.

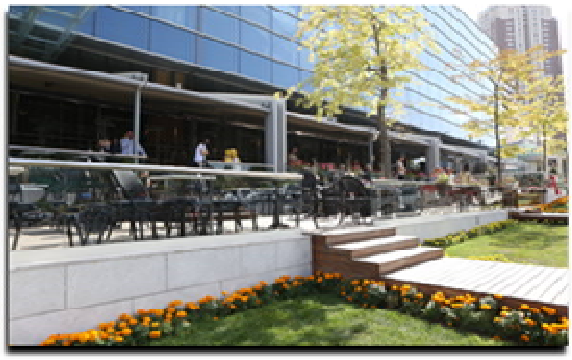
Şirket'imiz ve bağlı ortaklığının 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren döneme ait bağımsız yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerine ödediği huzur hakkı, ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 471.091.-TL'dir. (30 Eylül 2019: 686.118 TL)

3- ŞİRKET PORTFÖYÜNDE BULUNAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER:

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

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

PANORA'nın saydam yüzünden dışarıya baktığınızda havuzlarıyla, doğasıyla, açık hava spor alanı ve Türkiye'deki alışveriş merkezleri arasındaki 40.000 m2'lik en büyük peyzaj alanını göreceksiniz. Panora Park'ta dilerseniz çimlerde dinlenecek, dilerseniz spor yapacak, dilerseniz sosyal aktivitelerimize katılacak bir yandan da yeşilin huzurunu hissedeceksiniz…



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

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

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

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

PANORA'da mağaza karmasıyla, konsept sokaklarıyla ve ilk kez Ankaralılarla buluşan markaların da olduğu 180'den fazla mağazasıyla her ihtiyacınıza kolaylıkla erişebileceksiniz. Spor Merkezinin sunduğu imkânlarla şehir havasından uzak bir ortamda, her türlü spor alternatifiyle canlanacak, orman manzarasına karşı spor yapmanın keyfini yaşayacaksınız…
Eğlence Merkezinde yer alan 18 hatlık bowling ve bilardo salonu, en yeni video oyunları, jetonlu eğlence makineleri, çocuk oyun bahçeleri, restoranı, barı ve kafesi ile eğlencenin keyfini çıkaracaksınız.
Sanat Merkezinde sanatın ve kültürün perdesini aralayacaksınız. Kendini sürekli geliştiren ve bilgilerle donanmış, deneyimli hocalarla beraber çalışabileceksiniz. Ya da perdedeki oyunları izleyip gülerken düşüneceksiniz.

4- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

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

5- ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER:

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

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

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

Şirketimizin 2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 21 Mart 2020 tarihinde yapılmıştır. 87.000.000 TL sermayeye tekabül eden 87.000.000 adet hisseden; 35.033.615,244 TL/adet hisse asaleten, 7.270.757,766 TL/adet hisse ise vekaleten toplantıda 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 27 Şubat 2020 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirket internet sitesi, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EGKS) ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 02.Mart.2020 tarih ve 10027 sayılı nüshasında ilan edilmek sureti ile süresi içinde, TTK ve SPK hükümleri ile ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılmıştır.

Genel Kurul dokümanları ve ilgili belgeler ile 2019 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporu, Bilanço, Gelir Tablosu, Genel Kurul Toplantı ilanı ile birlikte KAP, e-şirket, e-genel kurul ve Şirket internet sitesi ile Şirket merkezinde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

Pay sahiplerinin toplantıya katılmaları konusunda fiziki ve elektronik ortamda katılımın sağlanması için her türlü tedbir alınmış, toplantının daha verimli ve kısa zamanda yapılmasına yönelik olarak pay sahipleri tarafından verilen önergeler Toplantı Başkanlığı tarafından değerlendirilmiştir.

Divan Başkanlığı toplantıyı mevzuata uygun olarak yönetmiş ve toplantı esnasında herhangi bir sorun yaşanmamıştır.

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

Genel Kurul Toplantısında alınan önemli nitelikteki kararlar:

1- Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri, 2019 yılı faaliyetleri nedeniyle TTK'nun 436. maddesinin 2. fıkrası gereği kendi paylarından doğan haklarını kullanmayarak ayrı ayrı ibra edilmişlerdir.
2- Görev süreleri biten Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 (bir) yıl süreyle; Sn. Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU, Sn. Salih BEZCİ, Sn. Sinan Aydın AYGÜN, Sn. Osman TOKUR, Sn. Zekeriya FINDIKOĞLU ve Sn. Lütfi BAŞ'ın, görev süreleri biten Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine ise 1 (bir) yıl süreyle; Sn. Vahdettin ERTAŞ ile Sn. Şenol ALPARSLAN'ın seçilmelerine karar verilmiştir.
3- 2020 yılı için Yönetim Kurulu Üyelerine TTK'nun 395 ve 396. Maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere izin ve yetki verilmiştir.
4- 2020 Yılı Bağımsız Denetim Firması olarak EY mensubu "Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir.
5- 2020 yılında yapılabilecek bağış ve yardım üst sınırı, dağıtılabilir karın %2 si olarak belirlenmiştir.
6- Yönetim Kurulu'nun, Şirketin Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen 2019 Yılı mali tablolarında görünen 61.890.770,39 TL tutarındaki dağıtılabilir dönem karının, Esas sözleşmenin Kar Dağıtımına ilişkin 29. Maddesi çerçevesinde dağıtılmasına ilişkin yapılan teklife göre, beher hisse başına 0,6460 TL olmak üzere toplam 87.000.000 Adet Hisse için toplam 56.202.000 TL temettü ödemesinin yapılmasına, ödemelere ilişkin tarih, tutar ve taksit sayısının tespiti ile ilgili hususlarda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesine karar verilmiştir.

- **Kira İskonto Uygulamaları**

Yönetim Kurulumuz 2020 yılı başında aldığı kararla, yıl içinde kira dönemleri sona erecek kiracılarımızın aylık ve aylık asgari kira bedellerinin %10 oranında artırılmasına karar vermiştir.

Ancak, Ülkemizin içinde bulunduğu ekonomik kriz ve perakende sektöründe yaşanan daralmanın kiracılarımız üzerinde yaratacağı olumsuz etkileri azaltmak ve finansal planlamalarına ışık tutabilmek amacıyla, Yönetim Kurulumuzun sözleşme koşullarını dikkate alarak kiracı bazında yaptığı değerleme ile belirlediği esaslar çerçevesinde, kira bedellerinin tahsilatında %29'a varan oranlarda iskonto uygulanmasına karar verilmiştir.

İskonto uygulamasından, yükümlülüklerini muntazaman yerine getiren ve kiraya veren ile idari veya hukuki herhangi bir itilafı bulunmayan kiracılarımız faydalanabilmektedir. Uygulamayla kira bedellerinin zamanında tahsil edilmesinin yanı sıra, kiracı devamlılığı da sağlanarak AVM'nin doluluk oranı ve kar maksimizasyonu da hedeflenmektedir.

Bilindiği üzere; Tüm dünyayı etkisi altına alan ve 11.03.2020 tarihi itibariyle ülkemizde de ilk vakanın görüldüğü Koronavirüs (Covid-19)'e karşı alınan tedbirler kapsamında, 20.03.2020 tarihi itibariyle zorunlu ihtiyaç hizmeti sağlayan market ve eczane dışında kalan tüm mağaza ve işletmelerin faaliyetlerini yeni bir karara kadar durdurmaları nedeniyle, 19.03.2020 tarihli kararla Şirketimiz portföyünde bulunan PANORA AVM'nin faaliyetine geçici süreyle ara verilmiştir.

Bu süreçte, Panora GYO olarak Koronavirüs salgınıyla mücadele kapsamında dayanışmayı güçlendirmek ve değerli markalarımıza katkı sağlamak amacıyla, 15.03.2020 – 30.04.2020 tarihlerini kapsayan süre için, faaliyetlerine geçici süreyle ara veren market ve eczane dışındaki tüm mağaza ve işletmelerimizden kira ve ortak gider katılım payı alınmaması kararlaştırılmıştır.

Pandemi döneminde Sağlık ve İçişleri Bakanlıkları tarafından getirilen kısıtlamalarla, zorunlu ihtiyaç hizmeti sağlayan market ve eczane dışındaki işletmelerin Mayıs ayında da faaliyete geçememesi nedeniyle bu ay için de kira bedeli tahakkuk ettirilmemiştir.

Salgınla yapılan mücadelede yaşanan olumlu gelişmeler dikkate alınarak başlatılan normalleşme süreciyle birlikte Sağlık Bakanlığı tarafından yayınlanan genelgelerle belirlenen tedbirler çerçevesinde alınan önlemlerle 01.06.2020 tarihinden itibaren PANORA AVM'nin yeniden hizmete açılmasına karar verilmiştir.

Pandemi sürecinde bünyemizde faaliyet gösteren markalarımıza katkı sağlamak amacıyla, zorunlu ihtiyaç hizmeti sağlayan market ve eczane benzeri hizmet veren işletmeler haricindeki tüm mağaza ve kiosk alanı kiracılarımıza, indirimin uygulandığı her ayın başında sözleşme koşulları dikkate alınarak yapılan değerlemelerle Haziran - Eylül aylarını kapsayan dönem için;

- Yasal olarak faaliyete geçemeyecek olan kiracılarımıza kira tahakkuk ettirilmemesine,
- Aylık asgari veya aylık kira bedellerine pandemi öncesi uygulanan ıskontolarla belirlenmiş kira bedellerine %30 ile %80'e varan oranlarda ilave iskonto uygulanmasına,
- Bu iki madde dışında kalan kiracılarımızdan ise Kira Sözleşmesi ile belirlenen Ciro Oranı üzerinden kira tahsil edilmesine karar verilmiştir.

Kira bedellerinin tahsilinde bu yılın başından itibaren uygulanan iskontolar ile covid-19 salgını nedeniyle yaşanan pandemi sürecinde, bugüne kadar ve sürmesi halinde bundan sonraki aylarda, kira bedellerine uygulanacak ıskontolara dair Yönetim Kurulu tarafından alınacak kararlara ilişkin açıklamalar, Sermaye Piyasası Kanunu'nun III.48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. Maddesi uyarınca pay sahiplerini bilgilendirmek üzere KAP'ta ilan edilmeye devam edilecektir.

- **Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri**

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

- **2020 Yılında Gerçekleşen Kiralamalar ve Feshedilen Sözleşmeler**

30.09.2020 tarihi itibariyle; Armonie Pırlant, Kestanecim, Çırağan Et Lokantası, New Castle, Tepe Home, Arkadaş Kitabevi, Gloria Jeans's Coffees, PS Lounge, MKM Teknik Servis, Burger Make, Fatima Restoran ve Dyson markaları ile kira sözleşmeleri akdedilmiş, Stafanel, Çiçek Tacı, Zekice, Kafes Fırın, Burger Team, Silk&Cashmere, Zeki Triko, Cadde Şarküteri, Çırağan Et Lokantası, By Moda Cafe Bistro, Mado ve D&R mağazaları ile akdedilen sözleşmeler feshedilmiştir.

- **Diğer Faaliyetler**

21 Mart 2020 tarihli 2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında seçilen Yönetim Kurulu Üyelerimiz yaptıkları ilk toplantıda görev dağılımını yapmış ve iç yönerge ile oluşturulan çalışma komitelerinde görev alacak yeni üyelerini belirlemiştir.

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

Şirketimiz, bu dönem içinde 349.900 TL tutarında bağış ve yardımda bulunmuştur.

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

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

- **Kar Dağıtım Politikası**

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

Şirket Esas Sözleşmesi

Madde 29 Kar Dağıtımı ve Yedek Akçeler:

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

- **2019 Yılı Temettü Ödemesi**

Şirketimizin 21 Mart 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında hisse başına 0,6460 TL olmak üzere 87 Milyon adet hisse için toplam 56.202.000.- TL temettü dağıtılmasına karar verilmiştir.

ÖZET KAR DAĞITIM TABLOSU	
Dönem Karı	61.890.770,39 TL
1. Tertip Yedek Akçe	478.585,83 TL
1. Temettü Ödemesi	3.105.540,61 TL
2. Tertip Yedek Akçe	5.185.200,00 TL
2. Temettü Ödemesi	53.096.459,39 TL
Olağanüstü Yedek Akçe	24.984,56 TL
Toplam Temettü Tutarı	56.202.000,00 TL

Dağıtılmasına karar verilen beher hisse için 0,6460 TL tutarlı temettünün 0,4200 TL tutarlı kısmı 24.03.2020 tarihinde, 0,0230 TL tutarlı kısmı 13.04.2020 tarihinde ödenmiş, kalan 0,2030 TL tutarlı kısmı ise aşağıda kısaca açıklanan yasal sınırlamaların kaldırılmasının ardından Şirket nakit akışı dikkate alınarak ileri tarihlerde ödenecektir.

Konuya ilişkin olarak, 17 Nisan 2020 tarih ve 31102 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren *"Yeni Koronavirüs (Covıd-19) Salgınının Ekonomik Ve Sosyal Hayata Etkilerinin Azaltılması Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"* nun 12. Maddesi ile 13 Ocak 2011 tarih ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 13 – (1) Sermaye şirketlerinde, 30.09.2020 tarihine kadar 2019 yılı net dönem kârının yalnızca yüzde yirmi beşine kadarının dağıtımına karar verilebilir, geçmiş yıl kârları ve serbest yedek akçeler dağıtıma konu edilemez, genel kurulca yönetim kuruluna kâr payı avansı dağıtımı yetkisi verilemez. Devlet, il özel idaresi, belediye, köy ile diğer kamu tüzel kişilerinin ve sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait fonların, doğrudan veya dolaylı olarak sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip olduğu şirketler hakkında bu fıkra hükmü uygulanmaz. Bu fıkrada belirtilen süreyi üç ay uzatmaya ve kısaltmaya Cumhurbaşkanı yetkilidir.

(2) Genel kurulca 2019 yılı hesap dönemine ilişkin kâr payı dağıtımı kararı alınmış ancak henüz pay sahiplerine ödeme yapılmamışsa veya kısmi ödeme yapılmışsa, 2019 yılı net dönem kârının yüzde yirmi beşini aşan kısma ilişkin ödemeler birinci fıkrada belirtilen sürenin sonuna kadar ertelenir.

(3) Bu maddenin kapsamına giren sermaye şirketlerine ilişkin istisnalar ile uygulamaya dair usul ve esasları belirlemeye, Hazine ve Maliye Bakanlığının görüşünü almak suretiyle Ticaret Bakanlığı yetkilidir."

Yukarda bahsedilen hüküm, 18 Eylül 2020 tarih ve 21248 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile 01.01.2021 tarihine kadar geçerli olmak üzere uzatılmıştır.

- **Bağımsız Denetçi Şirketinin Seçimi**

Şirketimizin 2020 yılı hesap dönemi bağımsız denetim faaliyetlerini yürütmek üzere, Denetimden Sorumlu Komitemiz tarafından önerilen ve 21 Mart 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararla EY mensubu Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiştir.

- **Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti**

Şirketimiz aktifinde kayıtlı PANORA AVM'nin, A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ve 2020 yılında geçerli olacak 03 Haziran 2020 tarihli revize değerleme raporunda,

KDV hariç piyasa değerinin	:	905.475.000 TL
KDV dahil piyasa değerinin ise	:	977.913.000 TL
Taşınmazların toplam aylık kira değeri		
KDV hariç aylık kira değeri	:	7.467.000 TL
KDV dahil aylık kira değeri	:	8.064.000 TL olduğu tespit edilmiştir.

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

Şirketimiz, finansal tablolarını düzenli aralıklarla güncelleyerek finansal yapısını kontrol etmektedir. Temel faaliyet geliri olan kira gelirlerinin düzenli olarak tahsilini sağlamak amacıyla kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini muntazaman yerine getirmeyen kiracıların durumu düzenli olarak değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiracılar ikaz edilmekte ya da sözleşmeden kaynaklanan yasal haklarımız kullanılarak gerekli hukuki takipler yapılmaktadır.

Yönetim Kurulumuz, perakende sektöründe olası daralmaların kiracılar ile Şirketimiz üzerinde yaratacağı olumsuz etkileri azaltmak amacıyla kira bedellerine iskonto uygulamaktadır. Uygulamalarla kira bedellerinin muntazaman tahsili sağlanarak olası risklerin önüne geçilmesi hedeflenmektedir.

Bununla birlikte, Şirket'in SPK Mevzuatına uyumu ile kurumsal yönetim ve risk yönetimini sağlamak üzere Şirket bünyesinde; Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komite'leri oluşturulmuştur.

- **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**

2020 yılı içinde Şirket Esas Sözleşme'sinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

Ankara İli Mevcut Alışveriş Merkezi Piyasası

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

Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

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

Panora AVM'ne ulaşım için; Eskişehir Yolu ve Konya Yolu kavşağından itibaren Konya Yolu üzerinde güney yönünde yaklaşık 7,30 km ilerlenir. Ahlatlıbel Kavşağı üzerinden doğu yönünde Turan Güneş Bulvarı'na bağlanılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 2,10 km ilerledikten sonra Zülfü 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 inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect karma proje yer almaktadır. Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya Yolu'na yaklaşık 2,60 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.

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

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

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

Taşınmazın Değerine Etki eden Faktörler

Güçlü yanlar:

+Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya Yolu'na yaklaşık 2,60 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.

+Ana taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir.

+Ana taşınmazın merkez ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

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

Zayıf Yanlar:

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

Fırsatlar:

√ Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır.

√ Konu ana taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı bölgedir.

Tehditler:

√ Ülke ve dünya ekonomisinde belirsizlikler ve dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.

√ Ana taşınmaza yakın konumlu Kuzu Effect Çarşı Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi rekabet ortamını doğurabilir.

- **Bağlı Ortaklıklar**
  Şirketin bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Şirket aktifinde kayıtlı PANORA Alışveriş ve Yaşam Merkezinin İşletilmeye ilişkin faaliyetlerini yürütmek üzere kurulmuştur. Sermayesinin %100'ü Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir.

- **Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler**
  Şirket'in kendi adına iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

- **Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel ve Kamu Denetimleri**
  Bu dönem içinde yapılan özel veya kamu denetimi olmamıştır.

- **Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar**
  Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır.

.

- **Şirket Sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri**
  Şirket sermayesinin karşılıksız kalma durumu veya borca batık olma durumu bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSE FİYAT VE İŞLEM GRAFİĞİ
(01 Ocak 2020 – 30 Eylül 2020)

Ocak **Mart** **Haziran** **Eylül**

PAGYO hisse senedi 01 Ocak 2020 – 30 Eylül 2020 tarihleri arasında 3,67 TL ile 6,70 TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 6.356.202 TL, ortalama işlem miktarı yaklaşık 1.204.240 adettir.

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

- 100 Endeks döneme 1.149 puan seviyelerinden başlamış 1.145 puan seviyesinde kapatmıştır, PAGYO hisse senedi ise ilgili döneme 5,59 TL seviyesinden başlamış 6,10 TL seviyesinden kapatmıştır.
- Bu dönem içinde 100 endeksin yaklaşık %-0,35 değer kaybettiği, PAGYO hisse senedinin ise %9,12 değer artırdığı görülmüştür.

- **Diğer Hususlar**

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

6- BİREYSEL VE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

Şirketimiz ve bağlı ortaklığının 01 Ocak 2020 ile 30 Eylül 2020 tarihlerini kapsayan dönem bireysel ve konsolide finansal bilgiler esas alınarak hazırlanan kar veya zarar tablosu ile finansal durumu gösteren tablolar aşağıda sunulmuştur.

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	1 Ocak -30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019
Hasılat	29.753.296	53.161.242
Satışların Maliyeti (-)	(6.944.534)	(7.846.446)
Brüt Kar	**22.808.762**	**45.314.796**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.122.474)	(585.496)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.066.561)	(2.050.026)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.279.450	2.180.032
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(421.857)	(217.690)
Faaliyet Karı	**20.477.320**	**44.641.616**
Finansal Giderler (-)	0	0
Vergi Öncesi Kar	**20.477.320**	**44.641.616**
Vergi Giderleri (-)	0	0
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	0	0
Dönem Karı	**20.477.320**	**44.641.616**

BİREYSEL VARLIKLAR (TL)	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar	**19.225.732**	**42.618.591**
Nakit ve Nakit Benzerleri	9.413.122	29.130.726
Ticari Alacaklar	6.309.960	10.237.857
Peşin Ödenmiş Giderler	3.346.850	2.779.821
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	155.800	470.187
Duran Varlıklar	**926.577.573**	**922.276.373**
Bağlı Ortaklıklardaki Paylar	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	908.536.922	905.475.000
Maddi Duran Varlıklar	436.402	520.566
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	29.982	25.360
Peşin Ödenmiş Giderler	17.474.267	16.155.447
Toplam Varlıklar	**945.803.305**	**964.894.964**

BİREYSEL KAYNAKLAR (TL)	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**20.111.232**	**4.104.229**
Ticari Borçlar	770.415	1.133.606
Diğer Borçlar	17.675.448	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	42.382	12.782
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16.306	0
Ertelenmiş Gelirler	1.457.859	1.263.775
Diğer Yükümlülükler	148.822	1.694.066
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**1.544.037**	**918.019**
Uzun Vadeli Karşılıklar	194.487	167.783
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.349.550	750.236
Özkaynaklar	**924.148.036**	**959.872.716**
Ödenmiş Sermaye	87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	3031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / Giderler	(13.001)	(13.001)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	48.639.667	42.950.896
Geçmiş Yıl Karları	768.041.019	767.259.909
Net Dönem Karı	20.477.320	62.671.881
Toplam Kaynaklar	**945.803.305**	**964.894.964**

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	1 Ocak –30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019
Hasılat	37.878.076	65.238.959
Satışların Maliyeti (-)	(14.231.889)	(17.357.258)
Brüt Kar	**23.646.187**	**47.881.701**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.206.708)	(641.785)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(3.006.628)	(4.840.386)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.319.505	2.413.889
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(80.798)	(298.816)
Faaliyet Karı	**20.671.558**	**44.514.603**
Finansman Giderleri (-)	(351.842)	(84.665)
Vergi Öncesi Kar	**20.319.716**	**44.429.938**
Vergi Gideri	0	(21.767)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	56.663	62.055
Dönem Karı	**20.376.379**	**44.470.226**

KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar	**23.544.294**	**46.732.855**
Nakit ve Nakit Benzerleri	10.057.130	30.017.994
Ticari Alacaklar	9.946.311	13.456.132
Diğer Alacaklar	32.795	8.721
Peşin Ödenmiş Giderler	3.346.850	2.779.821
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	161.208	470.187
Duran Varlıklar	**926.804.146**	**922.584.113**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	908.536.922	905.475.000
Maddi Duran Varlıklar	479.450	564.547
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	49.870	50.263
Peşin Ödenmiş Giderler	17.474.267	16.287.329
Ertelenmiş Vergi Varlığı	248.841	192.178
Diğer Duran Varlıklar	14.796	14.796
Toplam Varlıklar	**950.348.440**	**969.316.968**

KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**24.215.578**	**8.194.596**
Ticari Borçlar	2.545.340	3.767.722
Diğer Borçlar	18.045.448	620.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	453.161	85.931
Kısa Vadeli Karşılıklar	218.354	157.240
Ertelenmiş Gelirler	2.145.143	1.443.419
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	0	13.325
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	808.132	2.106.959
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**2.422.588**	**1.586.477**
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	1.072.927	836.134
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.349.661	750.343
Özkaynaklar	**923.710.274**	**959.535.895**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**923.710.274**	**959.535.895**
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	48.639.667	42.950.896
Geçmiş Yıl Karları	767.818.957	767.170.330
Net Dönem Karı	20.376.379	62.539.398
Toplam Kaynaklar	**950.348.440**	**969.316.968**

KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
CARİ ORAN	**0,97**	**5,70**
ÖZ KAYNAKLAR	**923.710.274**	**959.535.895**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**26.638.166**	**9.781.073**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER / ÖZKAYNAKLAR	**0,029**	**0,010**

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

Şirketimiz portföyünde yatırım amaçlı yeni bir projenin olmaması nedeniyle riskler temelde kira gelirlerinin tahsili üzerinde yoğunlaşmaktadır.

Yayınlanan tebliğler ile kira bedellerinin Türk Lirası cinsinden yeniden belirlenmesi nedeniyle, kira tahsilatlarının ve doluluk oranlarına ilişkin risklerin, daha önce uygulanan Sabit/Tavan kur uygulaması yerine, kira bedelleri üzerinden uygulanacak iskonto uygulaması ile azaltılmaya çalışılmaktadır.

Yapılan indirimlere rağmen, kira ödemelerine ilişkin yükümlülüklerini yerine getiremeyen kiracılarımızla ilgili olarak kira sözleşmeleriyle belirlenen yasal haklarımız da kullanılmaktadır.

Yönetim Kurulumuz, olası risklerin tespitinde komite çalışmalarını ve bağımsız denetim çalışmalarını yeterli bulduğundan ayrı bir iç kontrol birimi oluşturmamıştır. Bununla birlikte, Şirket'in mali yapısına ilişkin olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından düzenlenen raporlar ile olası mevzuat değişikliklerine ilişkin hususlar Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından takip edilerek Yönetim Kurulu'muza bilgi verilmektedir.