



PANORA

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2019 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 (Leasing) ile tedarik edilmiştir.

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

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

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

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

İÇİNDEKİLER

1- GENEL BİLGİLER

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

2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

3- ŞİRKET PORTFÖYÜNDEKİ GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

4- ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

5- ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

- Hesap Döneminde Yapılan Genel Kurul Toplantıları
- Kira İskonto Uygulamaları Hakkında Bilgi
- Yatırım Ve Yenileme Faaliyetleri
- 2019 Yılında Gerçekleşen Kiralama Ve Sözleşme Fesihleri
- Diğer Faaliyetler
- Bağış Ve Yardımlar
- Şirket Aleyhine Açılan Ve Şirketin Mali Durumunu Ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar Ve Olası Sonuçları
- Kar Dağıtım Politikası
- 2018 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
- 2019 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,

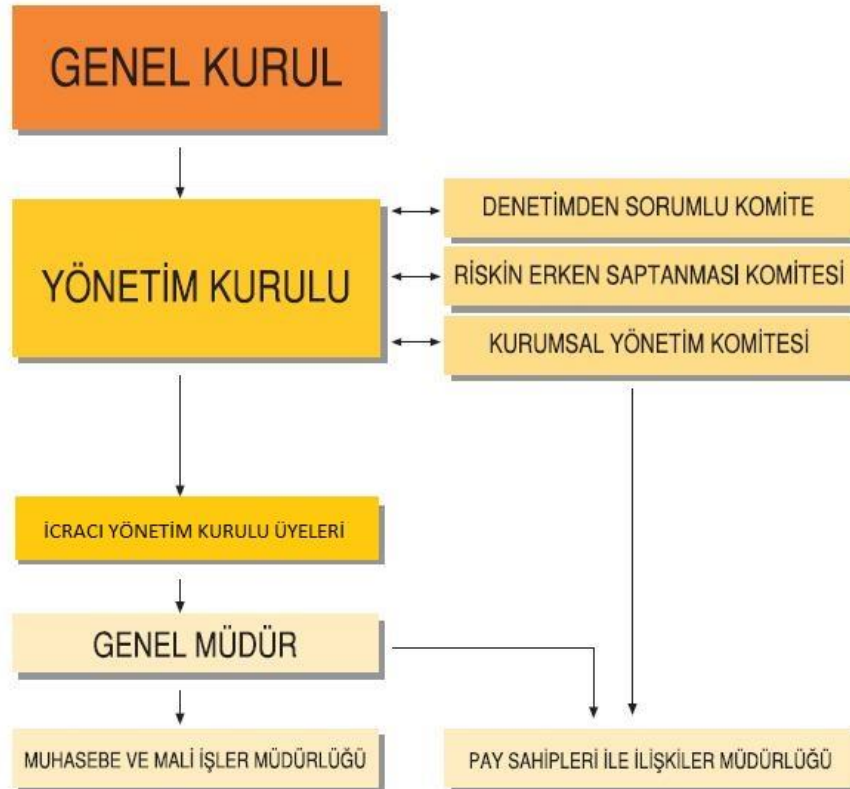
Şirketimizin 01.01.2019-30.09.2019 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

1- GENEL BİLGİLER:**• Faaliyet Raporu Hesap Dönemi**

01.01.2019 – 30.09.2019

• Şirket Sicil ve İletişim Bilgileri

Şirket Unvanı : PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ticaret Sicil No : 193889
Şirket Adresi : Turan Güneş Bulvarı No:182/1 Oran - 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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca görev yapan seçilmiş bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Sayın Vahdettin ERTAŞ ile Sayın Şenol ALPARSLAN 16 Mart 2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında bir yıl süre ile seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri**Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU**

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

Salih BEZCİ

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

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

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 Eskişehir 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

2013-2017 SERMAYE PİYASASI KURULU (Kurul Başkanı)

- Sermaye piyasası kanunu ve ikincil mevzuat çalışmaları ile sermaye piyasalarındaki AB ile uyumlu yasal altyapı reformuna liderlik etti.
- Sermaye piyasalarında ürün çeşitliliğinin artırılmasına öncülük etti.
(Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikası, Girişim Sermayesi Yatırım Fonları, Sukuk vb İslami Finans Ürünleri, Kitle Fonlaması konularında Türkiye'deki ilk düzenlemelere başkanlık yaptı.)
- Özel Sektör Borçlanma Araçlarının şirketler için önemli bir alternatif finansman kaynağı haline gelmesine öncülük etti.
- Gönüllü Bireysel Emeklilik Sistemi'nin Türkiye'de kurulmasına yönelik fikir önderliği yaptı, düzenleme çalışmalarını yürüttü, Otomatik Katılım Reformu ekibinde yer aldı.

2013-2017 YATIRIMCI TAZMİN MERKEZİ (Yönetim Kurulu Başkanı)

- Sermaye Piyasası Kanunu ile kurulan sermaye piyasalarında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu işlevini gören Yatırımcı Tazmin Fonu'nda yönetim kurulu başkanlığı yaptı, hukuki alt yapıyı tamamladı.

2013-2017 İSEDAK (Sermaye Piyasaları Düzenleyici Forumu Başkanlığı)

- 57 Ülkenin üye olduğu İslam İşbirliği Teşkilatı'na üye ülkelerin sermaye piyasası alanındaki düzenleyici otoritelerinin idari kapasitelerinin artırılması, sermaye piyasalarının gelişimi ve muhtemel işbirliği alanlarında üye ülke otoriteleri arasındaki çalışmalara başkanlık yaptı.

2015-2017 İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ

- Yüksek lisans programında Sermaye Piyasası Kurumları dersini verdi.

2006-2013 SERMAYE PİYASASI KURULU (Kurul Üyesi)

2005-2006 İSTANBUL ALTIN BORSASI (Başkan)

- Altın Borsası'nın otomasyon projesi ve uzaktan erişim sistemini gerçekleştirdi.
2002-2005 SERMAYE PİYASASI KURULU (Daire Başkanı/Ortaklıklar Finansmanı Dairesi)
- Şirket birleşme ve bölünmelerine ilişkin ilk düzenlemelere liderlik etti.
2002-2005 DOĞAL AFET SİGORTALARI KURUMU (Yönetim Kurulu Üyesi)
2002-2005 VERGİ KONSEYİ (Üye)
1997-2001 SERMAYE PİYASASI KURULU (Daire Başkanı/Kurumsal Yatırımcılar Dairesi)
- Gönüllü Bireysel Emeklilik Sistemi (BES) projesini gündeme getirdi, BES sisteminin yasal altyapısını hazırlayan ekibin başkanlığını yürüttü.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) mevzuat düzenlemelerine öncülük etti.
- Elektronik Fon Gözetim Sistemi'nin (FONSİS) kuruluşuna liderlik etti.
1987- 1997 SERMAYE PİYASASI KURULU (Uzman/Uzman Yardımcısı)
Eğitim
HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ,
Doktora, İşletme Anabilim Dalı, 2012
LANCASTER ÜNİVERSİTESİ İNGİLTERE
Yüksek Lisans, MBA, 1996
HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ
Yüksek Lisans, İşletme, 1991
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
Siyasal Bilgiler Fakültesi
Lisans, İşletme, 1987
Başlıca Yayınları:
 - "İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda 1998-2007 Yılları arasında Halka Açılan Şirketlerin Hisse Senedi Performansı", Hacettepe Üniversitesi, İşletme Bölümü, Doktora Tezi, Ankara 2012
 - "Privatization in the UK and Turkey: A Comparative Study of British Telecom and Turkish Telecom" Lancaster Üniversitesi MBA Tezi, Lancaster, 1996
 - "Menkul Kıymetler Yatırım Fonları" Hacettepe Üniversitesi, İşletme Bölümü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 1991
 - "1980 Sonrası Türk Mali Sisteminde Liberalleşme" Sermaye Piyasası Kurulu Uzmanlık Tezi, Ankara, 1991
 - "Yatırım Fonları ve Türkiye Uygulaması" Sermaye Piyasası Kurulu Yayını Ankara, Ekim 1997 (Ortak Çalışma)
Yabancı Dil: İngilizce

Şenol ALPARSLAN

- Tümgeneral Dr. Şenol ALPARSLAN 1961 yılında Ankara Kızılcahamam'da doğdu. İlköğretim, ortaöğretim 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'nda (Ankara-Etimesgut) Zırhlı Birlik eğitimini tamamladı ve Tankçı teğmen olarak mezun oldu. Müteakiben sırasıyla;
 - 1983-1989 yılları arasında, 3. Zırhlı Tugay Komutanlığı'nda (Çerkezköy-Tekirdağ), Tank Takım ve Bölük Komutanlığı,
 - 1989-1990 yılları arasında 29. Piyade Tümeni, 202. Mekanize Piyade Alay Komutanlığı'nda (Laleli – Erzurum) Tank Bölge Komutanlığı,
 - 1990-1992 yılları arasında Kara Harp Akademisi'nde (İstanbul) Kurmaylık Eğitimi aldı.
 - 1992-1995 yılları arasında, Kurmay Yüzbaşı olarak 25. Mekanize Piyade Tugayı Komutanlığı'nda (Ardahan) İstihbarat ve Harekat Şube Müdürlüğü,

- 1995-2000 yılları arasında Kurmay Binbaşı olarak Kara Kuvvetleri Komutanlığı Karargahı (Ankara) Harekat Başkanlığı, İç Güvenlik Harekat Dairesinde Plan Subaylığı görevlerini icra etti.
- Bu görev sırasında NATO Okulunda (Oberammergau-Almanya) Çokuluslu Kurmay Subay Oryantasyon Kursu ve Psikolojik Harekat Kursunu tamamladı. Aynı dönemde, Macaristan, Kırgızistan (CENTRASBAT-98) ve Irak'taki farklı askeri tatbikatlara katıldı.
- 1998-1999 Eğitim-Öğretim döneminde Silahlı Kuvvetler Akademisi'nden (İstanbul) mezun oldu.
- 2000 yılında Kurmay Yarbay olarak NATO Savunma Koleji'nden (İtalya-Roma) mezun oldu. Mezuniyetini takiben, Arnavutluk ve Bulgaristan'da düzenlenen Corner Stone-2001 tatbikatında Kontrol Karargahı Yöneticisi, Bakü Azerbaycan'daki NATO Barışı Destekleme Harekatı Tatbikatlarında Sivil Asker İşbirliği (CIMIC) Şube Müdürü olarak görev yaptı.
- 2000-2002 yılları arasında Kurmay Yarbay olarak Zırhlı Birlik Okul ve Eğitim Tümeni, Tank Okulunda (Ankara – Etimesgut), Gösteri ve Tatbikat Tabur Komutanlığı görevinde bulundu.
- 2002-2004 yılları arasında Kurmay Albay olarak Zagreb Askeri Ataşesi ve aynı dönemde RACVIAC (Bölgesel Silah Kontrolü Doğrulama ve Uygulama Yardım Merkezi'nde) Milli Temsilci olarak yurt dışı sürekli görevini yaptı.
- 2000-2004 yılları arasında Zagreb Üniversitesi'nde Doktora çalışmalarına yönelik Pedagojik Eğitimi ve Tarih Eğitimi'ni tamamlayarak (Ankara Hacettepe Üniversitesi ve Konya Selçuk Üniversitesi) doktorasını aldı.
- 2004-2005 yılları arasında, 20. Zırhlı Tugay Komutanlığı'nda (Şanlıurfa) Kurmay Başkanlığı,
- 2005-2006 yılları arasında 49. İç Güvenlik Piyade Tugay Komutan Yardımcılığı ve Karlıova Bölge Komutanlığı (Muş ve Bingöl-Karlıova) görevlerinde bulundu.
- 2006 yılında Tuğgeneralliğe terfi etmeyi müteakip 65. Mekanize Piyade Tugayı Komutanlığına (Lüleburgaz) atandı. 2006-2010 yıllarında Tugay Komutanlığı yaptı. Bu süre zarfında Sırp ordusu tarafından Belgrad'da düzenlenen tatbikata Milli Temsilci olarak katıldı.
- 2010 yılında Tümgeneralliğe terfi etti ve 2010 – 2012 yılları arasında 3. Piyade Tümeni Komutanlığı (Yüksekova-Hakkari) görevinde bulundu.
- 2012-2016 yılları arasında Milli Güvenlik Kurulu (Ankara) Genel Sekreterliğinde Genel Sekreter Yardımcısı olarak görev yaptı. Aynı dönemde bazı yabancı güvenlik konsey üyelerini yurtdışında ziyaret etti. Diğer ülkelerden gelen güvenlik konseylerinin temsilcilerini ağırladı.
- 2016-2017 döneminde, 5. Kolordu Komutanlığı (Çorlu Tekirdağ) görevine atandı. Bu dönemde Yunan Ordusunda eşidi Kolordu Komutanlığına resmi ziyarette bulundu.
- 2017'de 5. Kolordu Komutanlığı'ndan emekli oldu.

Çoğu kıta görevleri olmak üzere yurtiçi ve yurtdışı görevleri sırasında 150'yi aşkın takdirname ve ödül aldı. 12 adet şerit ve rozet sahibidir. İç Güvenlik Harekatında 8 yıl çeşitli komuta kademelerinde ve iç güvenlik bölgelerinde görev yaptı.

Tümgeneral Dr. Şenol Alparslan'ın ikisi yayımlanan beş kitabı bulunmaktadır. İngilizce Bilmektedir. 3 karma yağlıboya resim sergisi açmıştır.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER	
Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU	Eskihisar Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanlığı, TOBB Başkanlığı ve diğer muhtelif görevleri mevcuttur.
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 Fıratlıtur A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Besa Marin Otelcilik Turizm İşletmecilik A.Ş. Yönetim Kurulu 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. Eşye 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.
Şenol ALPARSLAN	-
Vahdettin ERTAŞ	Nuh Çimento A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi. Boytrans Lojistik Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi.

BAĞIMSIZ ÜYELERİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI**BAĞIMSIZ ÜYE ŞARTLARINA DAİR BEYAN**

Panora G.Y.O. A.Ş. 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 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,
- d) Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
- f) 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,
- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- h) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ı) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- i) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

Yukarıdaki belirtmiş olduğum hususlar doğrultusunda T.T.K. ve SPK mevzuatında belirtilmiş olan bağımsız üye şartlarını taşıdığımı beyan ederim.

Tarih : 26.02.2018
Ad Soyad : Vahdettin Ertaş
İmza :



BAĞIMSIZ ÜYE ŞARTLARINA DAİR BEYAN

Panora G.Y.O. A.Ş. 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 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,
- d) Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
- f) 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,
- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- h) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ı) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- i) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

Yukarıdaki belirtmiş olduğum hususlar doğrultusunda T.T.K. ve SPK mevzuatında belirtilmiş olan bağımsız üye şartlarını taşıdığımı beyan ederim.

Tarih : 23.09.2018
Ad Soyad : Şenol İPARSLAN
İmza :



- **Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilmiş Olan İzinler**

Genel Kurul tarafından T.T.K.'nın 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak konusunda Yönetim Kurulu Üyelerine gerekli izinler verilmiştir.

- **Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri**

İcracı Yönetim Kurulu üyelerinden her hangi 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 16 Mart 2019 tarihinde yapılan 2018 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 2019 ile 30 Eylül 2019 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 24 kez toplanmış, bu toplantılarda toplam 45 karar almıştır. Bu dönemde yapılan toplantılarda, Yönetim Kurulu Üyelerince alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır. Toplantıya katılımda genelde mutlak çoğunluk sağlanmış olup, kararlar toplantıya katılanların oybirliği ile alınmıştır. Alınan kararlarda olumsuz şerh vb. durum mevcut değildir. 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 %5 ve Üzeri Paya Sahip Ortaklar Listesi

ADI VE SOYADI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Salih BEZCİ	12.079.961	13,88
Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU	11.430.357	13,14
Sinan Aydın AYGÜN	9.581.248	11,01
Yeni Gimat GYO A.Ş.	5.512.372	6,34
Bekir AKAR	4.639.990	5,33
Diğer (%5 altı)	43.756.071	50,30
TOPLAM	87.000.000	100

- İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler**

Şirket payları içinde imtiyaz pay bulunmamaktadır.

- Personel İle İlgili Bilgiler**

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

Mesleği
İşletmeci
İşletmeci

Bu dönemde çalışan toplam personel sayısı 4 kişidir.

- **Menfaat Sahipleri**

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 iletilmesi 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, 16 Mart 2019 tarihinde yapılan 2018 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 2019 tarihinde sona eren döneme ait bağımsız yönetim kurulu üyeleri dahil üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 686.118 TL'dir (30 Eylül 2018: 741.953 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 aktivitelere 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 adınızı attığınızda, açık denizleri, macerayı, geziyi ve bilimi simgeleyen Piri Reis haritasını göreceksiniz. Toplam 350.000 mozağin bir araya gelmesiyle, tamamı doğal renkteki mermerlerden oluşan, Topkapı Sarayı'ndaki orijinalinden 240 kat büyütülerek yapılmış Türkiye'nin en büyük tek parça uygulama mozağı olan bu harita ile geçmişe yolculuk edeceksiniz...



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

4- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketimiz yatırımlarını tamamlamış olması ve 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 konularla 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 2018 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 16 Mart 2019 tarihinde yapılmıştır. 87.000.000 TL sermayeye tekabül eden 87.000.000 adet hisseden; 44.944.851 TL/adet hisse asaleten, 8.925.887, 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 22 Şubat 2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirket internet sitesi, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemine (EGKS) ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 25.02.2019 tarih ve 9774 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 2018 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 herhangi bir imtiyaz hakkı olan 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 ise 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin bilgisine sunmuş ve Şirket internet sitesinde ilan edilmiştir.

Genel Kurul Toplantısında alınan önemli nitelikteki kararlar:

- 1- Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri, 2018 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- 2019 yılı için Yönetim Kurulu Üyelerine TTK'nun 395 ve 396. Maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere izin ve yetki verilmiştir.
- 4- 2019 Yılı Bağımsız Denetim Firması olarak EY mensubu "Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir.
- 5- 2019 yılında yapılabilecek bağış ve yardım üst sınırı, dağıtılabılır karın %2 si olarak belirlenmiştir.
- 6- Yönetim Kurulu'nun, Şirketin Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen 2018 Yılı mali tablolarında görünen 57.255.357,67 TL tutarındaki dağıtılabılır dönem karının, Esas sözleşmenin Kar Dağıtımına ilişkin 29. Maddesi çerçevesinde dağıtılmasına ilişkin yapılan teklife göre, beher hisse başına 0,5727 TL olmak üzere toplam 87.000.000 Adet Hisse için toplam 49.824.900 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, perakende sektöründe yaşanan daralmanın kiracılarımız üzerinde yaratacağı olumsuz etkileri azaltmak ve finansal planlamalarına ışık tutabilmek amacıyla kira bedellerinin tahsilatında iskonto uygulaması gerçekleştirmiştir.

İskonto uygulamasından, Kira sözleşmelerinin Türk Lirasına dönüşümü kapsamında 06.Ekim.2018 tarih ve 32/51 Sayılı Tebliğin 24., 11.Kasım.2018 tarih ve 32/52 Sayılı Tebliğin 28. Maddeleri hükmü kapsamında kira bedelleri Türk Lirası olarak yeniden belirlenen, yükümlülüklerini muntazaman yerine getiren ve kiraya veren ile idari veya hukuki herhangi bir itilaf bulunmayan kiracılar faydalanabilmektedir.

Uygulama ile kira bedellerinin zamanında tahsil edilmesinin yanı sıra, kiracı devamlılığı sağlanarak AVM doluluk oranı ve kar maksimizasyonu da hedeflenmektedir.

2019 Yılı Ocak-Eylül aylarını kapsayan dönem için belirlenen İskonto oranları aşağıda belirtilmiştir.

İSKONTO UYGULAMA DÖNEMİ	İSKONTO ORANI
01.01.2019- 31.03.2019	%26'ya varan oranlarda
01.04.2019- 30.09.2019	%22'ye varan oranlarda

Kira bedellerinin tahsilinde uygulanan iskonto uygulamaları hakkındaki 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 edilmiştir.

- **Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri**

Mülkiyeti Şirketimize ait Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin günümüz kullanım koşullarının gerektirdiği renovasyon ve yıllar itibariyle oluşan tadilat ihtiyacını karşılamak üzere 18.05.2017 onay tarihli "Tadilat Mimari Proje" ve yine tadilata ilişkin olarak T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan 01.08.2017 tarih ve 2017/03 sayılı "Yapı Ruhsatı" ile tadilata başlanmıştır.

Söz konusu tadilat, tadilata ilişkin onaylatılan proje ve alınan ruhsatla uyumlu olarak devam etmekle birlikte bu dönem içinde 06.Haziran.2018 Tarih ve 30443 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar"a ilişkin tebliğ kapsamında gerekli müracaatlar yapılarak "Yapı Kayıt Belgesi" alınmıştır.

Proje tadiline ilişkin yasal sürecin tamamlanabilmesi için kat mülkiyetinin yeniden tesis edilmesine ilişkin çalışmalar sürdürülmektedir.

- **2019 Yılında Gerçekleşen Kiralamalar ve Feshedilen Sözleşmeler**

Yeni Kiralamalar: Dagi, Hennes Hermann, Clinic Cafe, Salmander Hediyelik Eşya, Panora Sahne, Zekicee, Trifles, Beyyoglu, Mielle- Güreller, LG, Cepcover, Siemens, Burger Team, By Moda Cafe & Bistro, Tazyiq Oto Yıkama

Feshedilen Sözleşmeler: Tribeca, Forever New, Athletic Zone, Very Cookie, Gift Home, Jeans Lab, Step, Bakermill, Mizuno, Fatima, Fitiz, Gita Telekom, Scotch&Soda, Panço, İnci, Medbox, Bağzıbağlı, Midpoint, Enzo Angiolini, Polo Garage, Mother Care, İnci, Sunglass Hut, Burger Station, Hammam Oto

- **Diğer Faaliyetler**

16 Mart 2019 tarihli 2018 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 bağış ve yardımda bulunmamıştır.

- **Şirket Aleyhine Açılan Ve Şirketin Mali Durumunu Ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar Ve Olası Sonuçları**

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

- **Kar Dağıtım Politikası**

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

Şirket Esas Sözleşmesi**Madde 29 Kar Dağıtım ve Yedek Akçeler**

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

- a) Yıllık 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

- 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, 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

- d) 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

- e) 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.

- **2018 Yılı Temettü Ödemesi**

Yönetim Kurulumuz, dağıtılması Genel Kurul tarafından karara bağlanan hisse başı 0,5727 TL tutarlı temettünün; 0,46 TL tutarlı kısmını 19 Mart 2019 tarihinde, 0,0460 TL tutarlı kısmı 18 Nisan 2019 tarihinde, 0,0460 TL tutarlı kısmı 29 Mayıs 2019 tarihinde, 0,0207 tutarlı kısmı ise 13 Haziran 2019 tarihinde ödenmiştir.

ÖZET KAR DAĞITIM TABLOSU	
Dönem Karı	57.255.357,67 TL
1. Tertip Yedek Akçe	2.862.767,88 TL
1. Temettü Ödemesi	3.166.523,36 TL
2. Tertip Yedek Akçe	4.547.490,00 TL
2. Temettü Ödemesi	46.658.376,64 TL
Olağanüstü Yedek Akçe	20.199,79 TL
Toplam Temettü Tutarı	49.824.900,00 TL

- **Bağımsız Denetçi Şirketinin Seçimi**

Şirketimizin 2019 yılı hesap dönemi bağımsız denetim faaliyetlerini yürütmek üzere, Denetimden Sorumlu Komitemiz tarafından önerilen ve 16 Mart 2019 tarihinde yapılan 2018 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, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ve 2019 yılında geçerli olacak 28 Aralık 2018 tarihli değerleme raporunda,
KDV hariç piyasa değerinin : 894.360.000 TL
KDV dahil piyasa değerinin ise : 965.908.800 TL
Taşınmazların toplam aylık kira değeri
KDV hariç aylık kira değeri : 6.295.000 TL
KDV dahil aylık kira değeri : 6.798.600 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 üzere 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 üçer aylık dönemler halinde iskonto uygulamıştır. 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**

2019 yılı içinde Şirket esas sözleşme değişikliği 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, Turan Güneş Bulvarı, No:182 Oran-Çankaya/ANKARA'da 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 Tigril Caddesi yönünde sola dönlür. Daha sonra sağ konumda yer alan Kudüs Caddesi üzerinde yaklaşık 350 m ilerlediğinde konu ana taşınmaza ulaşmak mümkündür. Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi cephe hattına göre sağ konumda yer almaktadır.

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

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

Bölgede evveliyatında tek tip siteler bulunmaktayken, bölge genel olarak üst gelir grubuna hita ettiğinden günümüzde var olan ve inşaatı devam etmekte olan 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 inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect Çarşı Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi rekabet ortamını doğurabilir.

- **Bağlı Ortaklıklar**

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

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

Şirket'in kendi adına iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

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

Bu dönem içinde yapılan özel veya kamu denetimi olmamıştır.

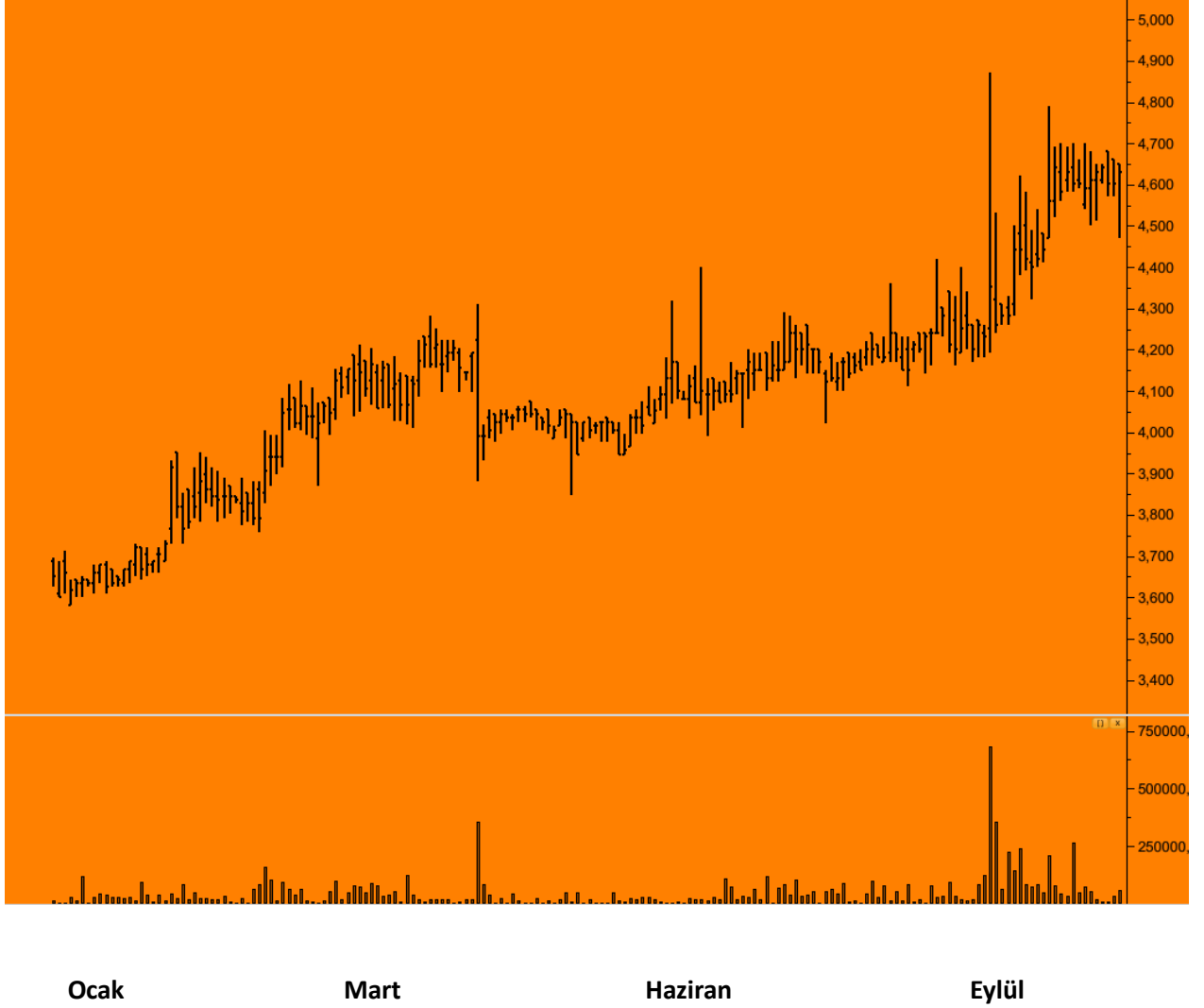
- **Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket Ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar**

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 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
(01 Ocak 2019 – 30 Eylül 2019)



PAGYO hisse senedi 01 Ocak 2019 – 30 Eylül 2019 tarihleri arasında 3,58 TL ile 4,87 TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 195.469 TL, günlük ortalama işlem miktarı yaklaşık 47.856 adettir.

- Endeks 100 fiyat hareketliliği ile PAGYO hisse senedi aynı dönem için karşılaştırıldığında;
- 100 Endeks döneme 90.986 puan seviyelerinden başlamış 105.033 puan seviyesinde kapatmıştır, PAGYO hisse senedi ise ilgili döneme 3,69 TL seviyesinden başlamış 4,63 TL seviyesinden kapatmıştır.
- Bu dönem içinde 100 endeksin yaklaşık %15,44, PAGYO hisse senedinin ise %25,47 değer kazandığı 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 2019 ile 30 Eylül 2019 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 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Hasılat	53.161.242	46.994.871
Satışların Maliyeti (-)	(7.846.446)	(5.248.691)
Brüt Kar	45.314.796	41.746.180
Genel Yönetim Giderleri (-)	(585.496)	(850.359)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.050.026)	(2.791.874)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.180.032	2.197.357
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(217.690)	(718.198)
Faaliyet Karı	44.641.616	39.583.106
Finansal Giderler (-)	0	0
Vergi Öncesi Kar	44.641.616	39.583.106
Vergi Giderleri (-)	0	0
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	0	0
Dönem Karı	44.641.616	39.583.106

BİREYSEL VARLIKLAR (TL)	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Dönen Varlıklar	25.978.174	39.880.642
Nakit ve Nakit Benzerleri	16.776.639	29.450.353
Ticari Alacaklar	7.768.925	7.384.198
Peşin Ödenmiş Giderler	1.097.962	2.724.732
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	334.648	321.359
Duran Varlıklar	921.312.967	911.192.014
Bağlı Ortaklıklardaki Paylar	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	900.777.452	894.360.000
Maddi Duran Varlıklar	1.817.130	472.541
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19.621	32.328
Peşin Ödenmiş Giderler	18.598.764	16.227.145
Toplam Varlıklar	947.291.141	951.072.656

BİREYSEL KAYNAKLAR (TL)	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.609.053	3.092.916
Ticari Borçlar	1.654.965	751.436
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	37.504	15.110
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	22.898	0
Diğer Yükümlülükler	872.441	1.349.092
Ertelenmiş Gelirler	2.021.245	977.278
Uzun Vadeli Yükümlülükler	839.639	954.005
Uzun Vadeli Karşılıklar	139.522	219.328
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	700.117	734.677
Özkaynaklar	941.842.449	947.025.735
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	42.950.896	35.520.440
Geçmiş Yıl Karları	767.259.907	758.538.731
Net Dönem Karı	44.641.616	65.976.534
Toplam Kaynaklar	947.291.141	951.072.656

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	1 Ocak–30 Eylül 2019	1 Ocak–30 Eylül 2018
Hasılat	65.238.959	58.750.105
Satışların Maliyeti (-)	(17.357.258)	(14.247.470)
Brüt Kar	47.881.701	44.502.635
Genel Yönetim Giderleri (-)	(641.785)	(872.918)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(4.840.386)	(5.495.392)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.413.889	2.244.402
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(298.816)	(722.695)
Faaliyet Karı	44.514.603	39.656.032
Finansman Giderleri (-)	(84.665)	(20.889)
Vergi Öncesi Kar	44.429.938	39.635.143
Vergi Gideri	(21.767)	0
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	62.055	(51.115)
Dönem Karı	44.470.226	39.584.028

KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Dönen Varlıklar	31.095.330	44.986.992
Nakit ve Nakit Benzerleri	16.863.689	29.660.366
Ticari Alacaklar	12.446.143	11.860.065
Diğer Alacaklar	14.342	7.451
Peşin Ödenmiş Giderler	1.436.508	3.132.755
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	334.648	326.355
Duran Varlıklar	921.498.890	911.411.121
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	900.777.452	894.360.000
Maddi Duran Varlıklar	1.865.356	552.680
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	47.045	32.328
Peşin Ödenmiş Giderler	18.598.763	16.227.145
Ertelenmiş Vergi Varlığı	195.477	133.421
Diğer Duran Varlıklar	14.797	105.547
Toplam Varlıklar	952.594.220	956.398.113

KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler	9.717.185	8.104.465
Ticari Borçlar	5.168.501	4.299.585
Diğer Borçlar	10.114	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	288.597	86.198
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	135.491	132.309
Ertelenmiş Gelirler	2.948.986	1.936.388
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	5.280	11.607
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.160.216	1.638.378
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.410.314	1.472.251
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	710.201	737.575
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	700.113	734.676
Özkaynaklar	941.466.721	946.821.397
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	941.466.721	946.821.397
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	42.950.896	35.520.440
Geçmiş Yıl Karları	767.170.328	758.232.451
Net Dönem Karı	44.470.226	66.193.235
Toplam Kaynaklar	952.594.220	956.398.113

KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
CARİ ORAN	3,20	5,55
ÖZ KAYNAKLAR	941.466.721	946.821.397
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	11.127.499	9.576.716
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER / ÖZKAYNAKLAR	0,012	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.