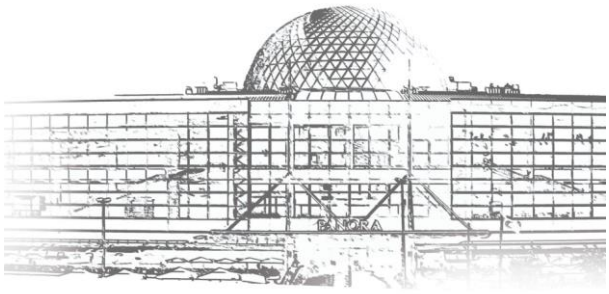
PANORA
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 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 ve Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş. unvanı ile tescili yapılarak Türkiye Ticaret Sicil gazetesinin 19 Ağustos 2004 tarih ve 6118 sayılı nüshasında ilan edilmesi ile faaliyete başlamıştır.

2004 yılı sonunda satın alınan AVM arsamıza, gerek Ankara ve gerekse bölge halkının ihtiyaçlarına karşılık verecek kalite ve düzeyde bir "Alışveriş ve Yaşam Merkezi" yapılmasına karar verilmiş, yapılan proje çalışmalarının ardından 2005 yılı Ocak ayında AVM inşaatına başlanmıştır.

Şirketimiz, yatırım giderlerinin karşılanması amacıyla 2005 yılı Nisan ayında yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan karar ve katılımlarla ortaklık yapısını genişletmiş, yatırımın büyüklüğü nedeniyle şirket sermayesi ihtiyaç duyulan zaman ve tutarlarda aşağıdaki şekilde artırılmıştır.

Şirket sermayesi,

2005 yılında	50 bin	TL'den	20 milyon TL'ye
2006 yılında	20 milyon	TL'den	40 milyon TL'ye
2007 yılında	40 milyon	TL'den	50 milyon TL'ye
2008 yılında	50 milyon	TL'den	75 milyon TL'ye
2009 yılında	75 milyon	TL'den	87 milyon TL'ye çıkarılmıştır.

AVM'nin yapımı aşamasında, sermaye dışında ihtiyaç duyulan finansman açığının karşılanması amacıyla muhtelif zaman ve miktarlarda bankalardan döviz cinsinden krediler kullanılmıştır. Demirbaş niteliğindeki tüm ısıtma ve soğutma sistemleri, asansör, yürüyen merdiven ve bantları, elektronik otomasyon sistemleri, alçak gerilim sistemleri ve jeneratörleri, fast food alanı mobilyaları, X-Ray cihazları ve binanın bakım/onarımında kullanılan dış cephe asansör ve personel yükseltici makina alımları, finansal kiralama sistemi (Leasing) ile tedarik edilmiştir.

"PANORA" adı ile marka tescili yaptırılan AVM'miz, 10 Aralık 2007 tarihinde resmi açılışı yapılarak faaliyete geçmiştir.
Faaliyete geçen alışveriş ve yaşam merkezimizin her türlü yönetim ve servis hizmetlerini sağlamak, AVM için ihtiyaç duyulacak her türlü reklam, ilan, promosyon ve organizasyon faaliyetlerini yürütmek üzere 2007 yılı Temmuz ayında sermayesinin %80'lik kısmının şirketimiz, %20'lik kısmının ortaklarımız tarafından karşılandığı "Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş." unvanlı işletme şirketimiz kurulmuş, yapılan hizmet sözleşmesi ile de AVM işletme faaliyetleri bu şirkete devredilmiştir. Şirketimizin sermayedeki %80 oranındaki payı, 2013 yılında şirketimiz dışındaki ortakların sahip olduğu %20 oranındaki paylar da satın alınarak %100'e çıkartılmıştır.

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

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

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 ve Sınırları
- Komiteler
- Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı
- İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler
- Yönetici ve Personele İlişkin Bilgiler
- Menfaat Sahipleri

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

3. ŞİRKET PORTFÖYÜNDEKİ GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

4. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

5. ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİ ve FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER HAKKINDA BİLGİLER
- Hesap Döneminde Yapılan Genel Kurul Toplantıları
- Kira Bedellerinin Güncellenmesi Hakkında Bilgi
- Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri
- 2026 Yılında Panora AVM'de Gerçekleşen Kiralama ve Feshedilen Sözleşmeler
- 2026 Yılında Yapılan Bağış ve Yardımlar
- Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları
- Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi
- Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşılıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler
- Şirketin Kâr Dağıtım Politikası
- 2026 Yılında Yapılan Temettü Ödemeleri
- 2026 Yılı Faaliyet Dönemi Bağımsız Denetim Şirketi
- Gayrimenkul Değerleme Raporu Özetleri
- Şirketin Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması
- Şirketin Finansman Kaynakları
- Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler
- İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Sektördeki Yeri
- Şirket Bağlı Ortaklıkları
- Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler
- Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel ve Kamu Denetimine 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
- PAGYO Pay Senedi Fiyat ve İşlem Grafiği

6. FİNANSAL DURUM: BİREYSEL VE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

7. RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ

8. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR

9. DİĞER HUSUSLAR

Bu rapor, 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulunun II–14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. maddesi hükmü ile Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" uyarınca düzenlenmiş olup, şirketimizin 01.01.2026 – 30.09.2026 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

1. GENEL BİLGİLER:

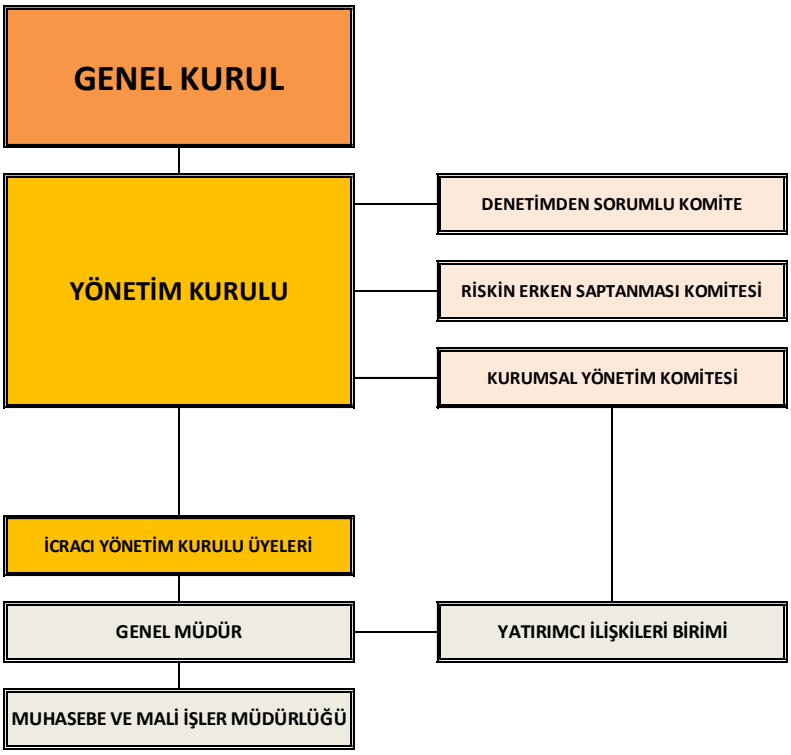
- **Faaliyet Raporu Hesap Dönemi**: 01.01.2026 – 30.09.2026

- **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
İsmail Mert FIRAT	Yönetim Kurulu Bşk. Yard.	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Emin HİSARCIKLIOĞLU	Yönetim Kurulu Bşk. Yard.	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Zekeriya FINDIKOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Koray AKAR	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Latif TOKUR	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
İsmail KÖKSAL	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Üye	1 Yıl
Aclan ACAR	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Üye	1 Yıl
Atila Kemal OĞUZ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Üye	1 Yıl

Yönetim Kurulu üyeleri 24 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında bir yıl süre ile seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Öz Geçmişleri:

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)'nde bir yıl süren başkan yardımcılığı görevinin ardından, 2001 yılında yapılan seçimlerde başkan olarak göreve gelmiş ve 2002, 2005, 2009, 2013 ve 2018 yıllarında yeniden TOBB Başkanı olarak seçilmiştir. Hisarcıklıoğlu, Türkiye'de ve uluslararası platformda birçok unvana sahiptir.

İsmail Mert FIRAT

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

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

Aralık 2023-Mayıs 2025 tarihleri arasında MKE Ankaragücü Spor Kulübü yönetim kurulu başkanı olarak görev yapmıştır.

Emin HİSARCIKLIOĞLU

1980 Yılında Ankara'da doğdu. 1998 Yılında TED Ankara Koleji Vakfı Özel Lisesi Matematik – Fen Bilimleri bölümünden, 2003 yılında Güney Kaliforniya Üniversitesi Los Angeles, CA ABD İşletme Yönetimi bölümünden mezun oldu.

Türkiye Basketbol, Voleybol, Yüzme ve Buz Hokeyi Federasyonları ile TED Kolejliler Spor Kulübü ve Türk Eğitim Derneği (TED) Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.

Halen, Eskihisar İnşaat Malzemeleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, ve Eskihisar İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

İyi derecede ingilizce bilmekte olup, evli ve üç çocuk babasıdır.

Zekeriya FINDIKOĞLU

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

Koray AKAR

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

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

Latif TOKUR

1970 Yılında Ankara'da doğdu. 1993 yılında Bilkent Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu.

Orman ürünleri imalat ve ticareti ile İnşaat müteahhitliği işleriyle uğraşmaktadır. Aile şirketi Tokur Ağaç San. ve Tic. Ltd. Şti.'nde Şirket Müdürü olarak görev almaktadır.

İyi derecede İngilizce ve orta derecede Almanca bilmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır.

İsmail KÖKSAL

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

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

Aclan ACAR

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

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

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

Mart 2019 ile Mart 2022 tarihleri arasında Türk Telekom Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. 2019 yılında kendi danışmanlık şirketini kurmuştur. Halen Levent Yapılandırma Yönetimi, Nuh Çimento da görev yapan Acar, Global Exchange A.Ş.'de danışman olarak görev yapmaktadır.

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

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

Atila Kemal OĞUZ

1963 yılında Ankara'da doğdu. 1989 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Bilkent Üniversitesi'nde 2 yıllık Executive MBA Programını tamamladı.

1989 yılından bu yana Ran İnşaat, Sadi Şener İnşaat, Tepe Yapı Sanayi Zafer İnşaat, Innova Construction şirketlerinde proje müdürü, şantiye şefi ve genel müdür gibi farklı pozisyonlarda görev yapmıştır. 2010-2024 yılları arasında Tepe İnşaat'ta Genel Müdür olarak görev yapmıştır.

Geçmiş dönemlerde Tepe Servis ve Yönetim A.Ş. ve Meteksan Savunma Sanayi A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği yapmıştır.

2024 yılı Nisan ayında itibaren Tepe İnşaat Sanayi A.Ş., Tepe Prefabrik A.Ş. ve Tepe Betopan A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Almanya, Hırvatistan, Rusya, Azerbaycan, Kazakistan, Türkmenistan, Irak, Afganistan, Gürcistan, Romanya gibi farklı ülkelerde gayrimenkul tecrübesi bulunmaktadır.

İnşaat Taahhüt ve Gayrimenkul Sektörü, Talep Mühendisliği, Kurumsal Yönetim Kültürü, Yatırım Değerleme&Analiz, Şirket Değerleme, Sözleşme Yönetimi, İş geliştirme, Strateji, Uluslararası Network, Risk Yönetimi, Finansal Okuryazarlık, Yaratıcı İş Fikirleri, Müzakere Yönetimi, Mentörlük, İnşaat Taahhüt, Endüstriyel Projeler ve gayrimenkul projelerinde 36 yıl, Tepe Grubunda toplam 25 yıl iş deneyimi mevcuttur.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER	
Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU	Eskihisar Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanlığı, TOBB Başkanlığı, muhtelif birlik, federasyon ve odalarda başkanlık ve yönetim kurulu üyeliği.
İsmail Mert FIRAT	Fırat Tahin ve Susam Sanayi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Fırat Life Yatırım İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Sf Yıldız Gayrimenkul İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Forsaş Yapı İnşaat A.Ş Yönetim Kurulu Başkanı, Saab Yatırım İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Sy Güneş Enerjisi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Kaf Yatırım İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yalıkavak1 Gayrimenkul İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Yalıkavak2 Gayrimenkul İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Yenal Vasıflı Çelik A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Fıratoman İnşaat Dekorasyon A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Meksis Mekanik Sistemler A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Merkür Uluslararası Gayrimenkul A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi,
Emin HİSARCIKLIOĞLU	Eskihisar İnşaat Malzemeleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Eskihisar İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Zekeriya FINDIKOĞLU	Eskihisar Dış Ticaret ve Sanayi A.Ş., Eskihisar İnşaat ve Yatırımlar A.Ş., Eskihisar İnşaat Malzemeleri A.Ş., Hasöz San. Üm. Paz. ve Tic. A.Ş., Eskihisar Otomotiv San. ve Tic. A.Ş., Eskihisar Yedek Parça A.Ş., Eskihisar Tek. Hiz. A.Ş., Eskihisar 2. El Oto. A.Ş., Ekalp İnşaat Proje Elektrik Isıtma Sis. İşl. San. ve Tic. A.Ş., Esye Gıda San. ve Tic. A.Ş.' de Yönetim Kurulu Üyesi
Koray AKAR	Akar Ltd. Şti.- Müdür, Koray Akar İnşaat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Roxtech Yazılım ve Bilişim A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Latif TOKUR	Tokur Ağaç San. ve Tic. Ltd. Şti. Şirket Müdürü
İsmail KÖKSAL	Eskihisar İnşaat A.Ş. İcrada görevli olmayan yönetim kurulu üyesi, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Danışman
Aclan ACAR	Nuh Çimento A.Ş Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi, Eureko Sigorta Yönetim Kurulu Üyesi, Lider Faktoring Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi, Global Exchange Döviz Ticaret Yetkili Müessese A.Ş Yönetim Kurulu danışmanı, Denge Varlık Yönetimi A.Ş Yönetim Kurulu danışmanı
Atila Kemal OĞUZ	Tepe İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Tepe Prefabrik A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Tepe Betopan A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi,

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİ 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. 01.04.2026

İsmail KÖKSAL

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. 01.04.2026

Aclan ACAR

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 satıldığ 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. 01.04.2026

Atila Kemal OĞUZ

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

24 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, TTK'nın 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere Yönetim Kurulu üyelerine izin verilmiştir.

- **Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri**

Şirketin İcracı Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi ikisi, şirket unvanı altına müştereken atacakları imza ile şirketi 1 (bir) yıl süre ile temsil ve ilzama yetkilidir. Şirket'in 24 Nisan 2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile icracı Yönetim Kurulu üyeleri olarak "İsmail Mert FIRAT, Emin HİSARCIKLIOĞLU ve Zekeriya FINDIKOĞLU" belirlenmiştir.

- **Faaliyet Esasları**

Şirket Yönetim Kurulu, üçü bağımsız olmak üzere toplam dokuz üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri 24 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 1 yıl süre ile seçilmişlerdir.

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

Yönetim Kurulu, 1 Ocak 2026 ile 30 Eylül 2026 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 1 kez toplanmış, bu toplantılarda 20 adet karar almıştır. Yönetim kurulu toplantılarına katılımlarda mutlak çoğunluk sağlanmış, kararlar katılanların oy birliği ile alınmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birinin ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkı bulunmamaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri toplantıların tamamına katılmış olup, önemli nitelikte ilişkili taraf işlemleri kapsamında gerçekleştirilen faaliyetlerden, onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulması gereken herhangi bir işlem veya karar bulunmamaktadır.

Şirket ile bağlı ortaklığı Panora İşletmecilik ve Ticaret Anonim Şirketi ile 2025 yılında gerçekleştirilen ve 2026 yılında da aynı koşullarda gerçekleştirilecek olan yaygın ve süreklilik arz eden ilişkili taraf işlemlerine ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. maddesi uyarınca yönetim kurulu tarafından rapor hazırlanmış ve Yönetim Kurulunun 01.04.2026 tarihli kararı ile kabul edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. maddesi uyarınca hazırlanan yönetim kurulu raporu 01.04.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- **Yetki Sınırları**

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

- **Komiteler**

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını daha sağlıklı bir biçimde yerine getirmek amacıyla, şirket bünyesinde 3 adet komite oluşturmuştur. Bunlar Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Denetim Komitesidir. Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitesi ayrıca oluşturulmadığından Kurumsal Yönetim Komitesi bu komitelerin görevlerini ilgili mevzuat çerçevesinde yerine getirmektedir. Şirket bünyesindeki komiteler en az 2 (iki) üyeden oluşur. Komitelerin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyenin bulunması halinde ise üyelerin çoğunluğu icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, diğer komitelerin ise başkanları, Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir.

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

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

Komiteler, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kuruluna rapor sunarak bilgilendirmede bulunur. Denetimden Sorumlu Komite üç ayda bir, Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az bir kez olmak üzere gerekli görüldüğü hallerde toplanarak Yönetim Kurulu için rapor hazırlar. Riskin Erken Saptanması Komitesi ise, Yönetim Kuruluna her iki ayda bir sunduğu raporla şirketin risk durumunu değerlendirir, varsa risklere işaret ederek konu hakkındaki görüşlerini bildirir. 2013 yılında raporlama yapmaya başlayan komiteler, yönetmelik ve ilgili mevzuatlar çerçevesinde toplantı dönemine ve çalışma esaslarına uyarak görevlerini sürdürmektedirler. Komite üyeleri bir yıl için göreve atanmışlardır.

KOMİTELER:

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		TL	%
İsmail KÖKSAL (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Başkanı	-	-
Aclan ACAR (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Üyesi	-	-
Atila Kemal OĞUZ (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Üyesi	-	-

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		TL	TL
İsmail KÖKSAL (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Başkanı	-	-
Aclan ACAR (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Üyesi	-	-
Atila Kemal OĞUZ (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Üyesi	-	-
Esra Ada VURAL (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)	Komite Üyesi	-	-

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		TL	TL
İsmail KÖKSAL (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Başkanı	-	-
Aclan ACAR (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Üyesi	-	-
Atila Kemal OĞUZ (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Komite Üyesi	-	-

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

- **30.09.2026 Tarihi İtibarıyla %3 ve Üzeri Paya Sahip Ortaklar Listesi**

ADI VE SOYADI / UNVANI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI
Yalıkavak II Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	20.010.000,00	23,00%
Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU	10.735.314,44	12,34%
Osman Tokur	3.374.537,90	3,88%
Abbas Fırat	2.793.250,00	3,21%
Diğer (%3 altı)	50.086.897,66	57,57%
TOPLAM	**87.000.000,00**	**100%**

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

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

- **Yönetici ve Personele ilişkin Bilgiler**

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

Toplam personel sayısı: 4

- **Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi ve Yönetime Katılımı**

Şirket çalışanları, mevcut yatırımcılar, potansiyel yatırımcılar, müşteriler, tedarikçiler, sendikalar, sivil toplum kuruluşları ve kamu kurumları gibi menfaat sahiplerine, SPK mevzuatı gereği kamuya açıklanan finansal raporlarda yer alan bilgilerin dışında, ticari sır niteliği taşımayan bilgiler muhtelif iletişim araçları vasıtasıyla verilmektedir.

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

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

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

Şirketimizin Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine 24 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararla 1 Mayıs 2026 tarihinden itibaren aylık ayrı ayrı brüt 185 Bin TL huzur hakkı ödemesi yapılmakta olup, bağımsız olmayan diğer altı Yönetim Kurulu üyesine sağlanan herhangi bir mali hak bulunmamaktadır.

Şirketimizin 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren döneme ait üst düzey yöneticilerine ödediği huzur hakkı, ücret ve benzeri net menfaatlerin toplamı 4.743.540.-TL'dir. (31 Aralık 2025: 6.114.657 TL)

3- ŞİRKET PORTFÖYÜNDE BULUNAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER:

1) PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ:

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi 2007 yılı Aralık ayında tamamlanarak faaliyete geçen Şirketin esas faaliyet konusunu oluşturan ve kira geliri elde etmek amacıyla portföyünde bulundurduğu gayrimenkulüdür. Panora AVM hakkındaki bilgi ve görseller aşağıda sunulmuştur.



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

PANORA'nın saydam yüzeyinden dışarıya baktığınızda havuzuyla, doğasıyla, açık hava spor alanı ve yaklaşık 40.000 m^2'lik peyzaj alanını görecek ve yeşilin huzurunu hissedeceksiniz…





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





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





Birinci kata çıktığınızda, her biri 75 ton su kapasiteli iki dev akvaryum ile mavi bir dünya bulacaksınız. Rengârenk akvaryum canlılarıyla gününüze neşe katacak, kendinizi derin bir rahatlamanın kucağına bırakacaksınız.





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…

Sanat merkezlerinde sanatın ve kültürün perdesini aralayacaksınız. Kendini sürekli geliştiren ve bilgilerle donanmış, deneyimli hocalarla beraber çalışabilecek, perdedeki oyunları izleyip, gülerken düşüneceksiniz.

Panora AVM ile ilgili daha detaylı bilgi için www.panora.com.tr adresi ziyaret edilebilir.

2) DİKMEN-ÇANKAYA / ANKARA 16128 ADA 22 PARSEL NO'LU ARSA

- **Taşınmazın Adresi:**
  Konu taşınmaz; "Dikmen Mahallesi, 16128 Ada 22 No.lu Parsel, Çankaya/ANKARA adresinde konumludur.

- **Taşınmaza Ulaşım Tarifi:**
  Turan Güneş Bulvarı üzerinde kuzey-doğu istikametinde ilerlerken, sağdan 583 Sokağa giriş yapılır. Sokak üzerinde yaklaşık 630 metre ilerlenir ve sağa Galip Erdem Caddesi'ne dönülür. Konu taşınmaz Galip Erdem Caddesi üzerinde yaklaşık olarak 375 m ileride sağ kolda 165 m mesafede bulunmaktadır.

- **Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**

İli	ANKARA	**Blok No**	-
İlçesi	ÇANKAYA	**Bağımsız Bölüm No**	-
Mahallesi	DİKMEN	**Bağımsız Bölümün Katı**	-
Köyü	-	**Bağımsız Bölümün Niteliği**	-
Sokağı	-	**Arsa Payı**	1/1
Mevki	-	**Cilt No**	54
Niteliği	ARSA	**Sahife No**	5309
Pafta	-	**Edinme Tarihi**	12.12.2023
Ada	16128	**Edinme Yevmiye No**	131894
Parsel	22	**Zemin Tipi**	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	24.171,80 m²	**Hisse Pay**	1
Malik	PANORA GYO A.Ş.	**Hisse Payda**	1

- **Tapu Takyidat Bilgileri**
  Şerh: Bulunmamaktadır.

Beyan: Diğer (Konusu: 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun Hükümlerine Tabidir. 17. Maddesi B Bendi Kapsamında) Tarih: 11/03/2019 Sayı: E.1168808 (Yev. Tarihi: 12.03.2019 – Yev. Numarası: 18948)
İrtifak: Bulunmamaktadır.
İpotek: Arsa üzerinde Vakıf Katılım Bankası tarafından 1.500.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

- **Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**
  Plan Adı: 1/1.000 "16128 ada 13 parsel ve 800 parsel uygulama imar planı plan notu değişikliği"
  Plan Onay Tarihi: 20.07.2022
  Lejandı: Gelişme Konut Alanı

Yapılaşma Koşulları:
• E: 1,50
• Yençok: 10 kat
• Çekme mesafeleri; tüm cephelerden 5'er m'dir.

Plan Notları:
• Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir.

• Plan üzerindeki yapı yaklaşım ve mesafelerine uyulacaktır.

• Gelişme konut alanlarında E:1,50, Yençok:10 kattır.

• Belirtilen inşaat emsali aşılmamak koşuluyla yapı adaları ayrık, sıra ve teras ev şeklinde yapılaşma düzenleri yer alabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir.

• Gelişme konut alanlarında eğim %20' ye kadar ise kottan kat kazanılmaz, %20 ve üzerinde ise kottan kat kazanılabilir ve emsale dahildir. Eğim %20'nin üstünde olması halinde teras ev yapılabilir.

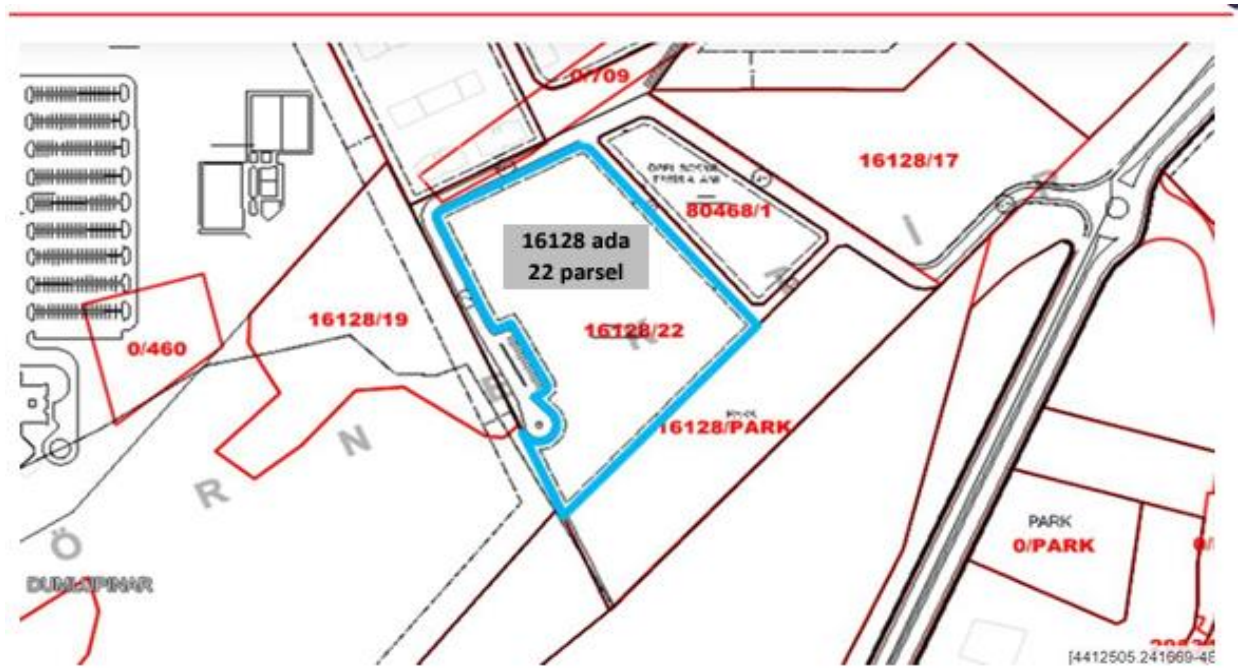
• Ada bazında yapılacak uygulamalarda ilgili belediyenin uygun göreceği vaziyet planına göre ulaşılabilecek ticari, idari, sosyal vb. birimlere yönelik olarak toplam inşaat alanı %10 oranında arttırılabilir. Konut sayısı sabittir.

• Ada bazı uygulama yapılan ve teşvik emsali kullanılan alanlarda adalar ifraz edilemez.

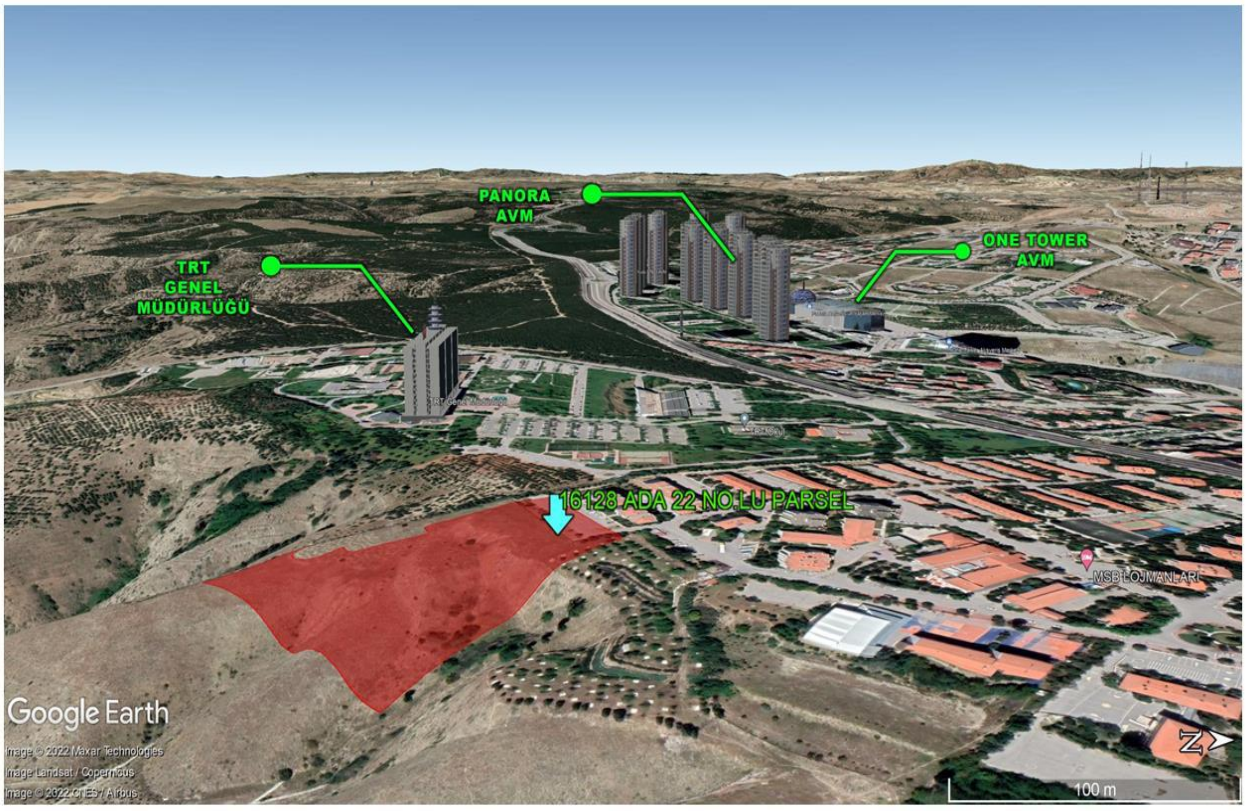
• Açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir ve emsal hesabına dahildir. Bodrum katlarda yer alacak ortak alanlar spor salonu, sosyal tesis, sığınak, su deposu, kömürlük, tesisat ve otopark vb. olarak kullanılabilir ve kullanılan bu kısımlar emsal hesabına dahil edilmez.

• Eğimden dolayı açığa çıkan ancak ışık almayan kısımlar iskan edilmiş herhangi bir bölümle bağlantılı olacak şekilde depo olarak kullanılabilir ve emsale dahil değildir.

• Zemin katlarda gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik olan dükkan, kuaför, terzi, muayenehane, lokanta, pastane, anaokulu ve kreş gibi konut dışı hizmetler yer alabilir.



---------- 16128 Ada 22 Parsel Dikmen-Çankaya/ANKARA (1) ----------



---------- 16128 Ada 22 Parsel Dikmen-Çankaya/ANKARA (2) ----------



---------- 16128 Ada 22 Parsel Dikmen-Çankaya/ANKARA (3) ----------

4- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI:

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

5- ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİ ve FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER HAKKINDA BİLGİLER:

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

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

Şirketimizin 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 24 Nisan 2026 tarihinde yapılmıştır. Toplantıda, 87.000.000 TL sermayeye tekabül eden 87.000.000 adet hisseden; 8.101.762,60 adet hisse Asaleten, 39.076.285,107 adet hisse vekaleten temsil edilmiş ve toplantıda kararlar oy birliği veya oy çokluğu ile alınmıştır.

Toplantıya davet; Kanun ve Esas Sözleşmede belirtilen esaslar çerçevesinde gündemi de ihtiva edecek şekilde 01 Nisan 2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), şirket internet sitesi, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EGKS) ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 02 Nisan 2025 tarih ve 11555 sayılı nüshasında ilan edilmek sureti ile süresi içinde, TTK ve SPK hükümleri ile ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılmıştır.

2025 yılı faaliyet dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal raporlar, yönetim kurulu faaliyet raporu ve genel kurul toplantısına ilişkin diğer belgeler toplantı öncesi KAP, e-şirket, EGKS ve şirket internet sitesi ile şirket merkezinde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

Pay sahiplerinin toplantıya fiziki ve elektronik ortamda katılımlarının sağlanması için gerekli tüm düzenlemeler yapılmıştır. Toplantının daha verimli yapılmasına yönelik olarak pay sahipleri tarafından verilen önergeler Toplantı Başkanlığı tarafından değerlendirilmiş, Divan Başkanlığı toplantıyı mevzuata uygun olarak yönetmiş ve toplantı süresinde mevzuata aykırı herhangi bir durum yaşanmamıştır.

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

Genel Kurul toplantısında alınan kararlara aşağıda yer verilmektedir:

1- Şirketin 2025 yılı finansal raporları onaylanmıştır.
2- TTK'nın 436. maddesinin 2. fıkrası gereği yönetim kurulu üyelerinin kendi paylarından doğan haklarını kullanmadığı oylama ile Şirket Yönetim Kurulu üyeleri 2025 yılı faaliyetleri nedeniyle ibra edilmişlerdir.
3- Görev süreleri biten Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 (bir) yıl süreyle;
Sn. Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU, Sn. İsmail Mert FIRAT, Sn. Emin HİSARCIKLIOĞLU, Sn. Zekeriya FINDIKOĞLU, Sn. Koray AKAR ve Sn. Latif TOKUR'un; görev süreleri biten Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine ise 1 (bir) yıl süreyle; Sn. İsmail KÖKSAL, Sn. Aclan ACAR ve Sn. Atila Kemal OĞUZ'un seçilmelerine karar verilmiştir.
4- 01 Mayıs 2026 tarihinden itibaren bağımsız yönetim kurulu üyelerine ayrı ayrı aylık brüt 185 bin TL huzur hakkı ödenmesine, diğer yönetim kurulu üyelerine ise herhangi bir ücret ödenmemesine karar verilmiştir.
5- Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere izin ve yetki verilmiştir.
6- 2026 yılı hesap dönemi için bağımsız denetim firması olarak Grant Thornton mensubu "Eren Bağımsız Denetim A.Ş." seçilmiştir.
7- Şirketin 2026 yılı hesap döneminde yapılabilecek bağış ve yardım üst sınırı 5 (beş) Milyon TL olarak belirlenmiştir.
8- Yönetim Kurulunun, şirketin Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen 2025 yılı gelir tablosunda yer alan net dağıtılabilir dönem kârının dağıtımına ilişkin, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile Esas Sözleşmenin 29. maddesi çerçevesinde yapılan teklifi kabul edilmiş, ödemelere ait tarih, tutar ve taksit sayısının tespiti hususunda Yönetim Kuruluna yetki verilmiştir.
9- Yönetim Kuruluna Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği kapsamında, 2026 yılı hesap dönemi için kar payı avansı dağıtımı hususunda yetki verilmiştir.

- **Kira Bedellerinin Güncellenmesi Hakkında Bilgi**

Panora AVM'de faaliyet gösteren, sözleşme süresi ve/veya kira dönemi sora erecek kiracıların yeni dönem kira bedellerinin tespiti veya güncellenmesiyle ilgili olarak;

Kiracıların mevcut kira bedeli, ciro performansları, sözleşme süreleri, yasal artış oranları, piyasa koşulları ve emsal kira bedelleri dikkate alınarak belirlenen yeni dönem kira bedellerinin kiracılara tebliğ edilmesi, konuya ilişkin gerekli müzakerelerin yapılması ve mutabakata varılamayan kiracılarla ilgili hukuki süreçlerin başlatılması yönündeki çalışmalar devam etmektedir.

- **Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri**

Panora AVM:

Şirketimizin Ankara ili, Çankaya ilçesi 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.

- **Panora AVM'de Dönem İçinde Gerçekleşen Kiralamalar ve Feshedilen Sözleşmeler:**

01.01.2026 – 30.09.2026 tarihleri arasında **LUZIA FLOVER, BOBBİ BROWN, 100BURGER** ve **SNEAKS UP** markaları ile yeni kira sözleşmeleri imzalanmış, **ACTOR STUDIO**, **BEYYOGLU** ve **BENETTON** sözleşmeleri feshedilmiştir.

- **Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Kapsamında Yapılan Harcamalar**
  2026 yılı ilk dokuz aylık hesap döneminde bağış ve yardım yapılmamıştır.

- **Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları:**
  Şirketimiz aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava mevcut değildir.

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

- **Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler**
  Şirketimiz ortakları her yıl yapılan olağan genel kurul toplantılarında ilgili yıl için görev yapacak yönetim kurulu üyelerini seçmekte ve bir önceki yılda görev yapan yönetim kurulu üyelerimizi ilgili dönemdeki faaliyetlerine ilişkin olarak ibra etmek suretiyle değerlendirmektedir. Yönetim kurulumuz, ilgili dönem için Şirketimiz genel kurulu tarafından alınan tüm kararları yerine getirmiştir.

- **Kâr Dağıtım Politikası**
  Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Kâr Payı Dağıtım Politikası ile ortaklarımızın her yıl oluşan kârdan alacakları paylarla düzenli gelir elde etmesi amaçlanmaktadır. 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: Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler
Ortaklık'ın faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Ortaklık'ın genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi ortaklıkça ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Ortaklık tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

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

Birinci Temettü
b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

- **Temettü Ödemeleri**

24 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar ile yönetim kurulunun aynı tarihli kararı uyarınca, 1 TL nominal değerli pay başına 5,7545 TL temettü ödemesinin tamamı 11 Mayıs 2026 tarihinde nakden yapılmıştır.

- **Bağımsız Denetim Şirketinin Seçimi**

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslar çerçevesinde, Denetimden Sorumlu Komitenin görüşü ve Yönetim Kurulunun konuya ilişkin aldığı karara istinaden, 24 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 Yılı Olağan genel Kurul Toplantısında, Şirketimizin 2026 yılı hesap dönemine ait finansal raporları denetlemek ve ilgili kanunlarla getirilen düzenlemelerle belirlenen diğer faaliyetleri yürütmek üzere Grant Thornton mensubu Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin bağımsız denetçi seçilmesi hususu onaylanmıştır.

- **Gayrimenkul Değerleme Rapor Özetleri**

1) PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ



Değerlemeyi Yapan : REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Değerleme Raporu :
Tarihi : 31.12.2025
Numarası : PAGYO-2510089

Değerleme Tarihi :
Başlangıç Tarihi : 11.11.2025
Bitiş Tarihi : 31.12 2025

Değerleme Raporunun Kapsamı :
Değerleme raporu, 03.11.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 parselde bulunan Panora AVM'nin, 31.12.2025 tarihli toplam piyasa değeri ile piyasa kira bedellerinin, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle Piyasa Değeri :
KDV Hariç Piyasa Değeri: 13.978.400.000.-TL (Onüçmilyardokuzyüzyetmişsekizmilyondörtyüzbin.-TL)
KDV Dâhil Piyasa Değeri: 16.774.080.000.-TL (Onaltımilyaryediyüzyetmişdörtmilyonseksenbin.-TL)

31.12.2025 Tarihi İtibariyle Piyasa Kira Değeri :
KDV Hariç Aylık Kira Değeri: 61.680.106.-TL/AY (Altmışbirmilyonaltıyüzseksenbinyüzaltı TL)
KDV Dâhil Aylık Kira Değeri: 74.016.128.-TL/AY (Yetmişdörtmilyononaltıbinyüzyirmisekiz TL)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Önceki Yıllarda Yapılan Değerleme Raporlarına İlişkin Bilgiler:

YIL	2022	2023	2024
DEĞERLEME ŞİRKETİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**2.832.000.000.-TL**	**6.548.000.000.-TL**	**10.080.000.000 TL**

2) 16128 ADA 22 PARSEL NOLU ARSA DİKMEN-ÇANKAYA/ANKARA





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Turan Güneş Bulvarı	500 m
Panora AVM	2,5 km
AŞTİ	14 km

Değerlemeyi Yapan : REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Değerleme Raporu :
Tarihi : 31.12.2025
Numarası : PAGYO-2510090

Değerlemenin :
Başlangıç Tarihi : 11.11.2025
Bitiş Tarihi : 30.12 2025

Değerleme Raporunun Kapsamı :

Değerleme raporu, 03.11.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 16128 ada, 22 parselde bulunan arsanın, 31.12.2025 tarihli piyasa değerinin, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle Piyasa Değeri :
KDV Hariç Piyasa Değeri : 2.296.320.000.-TL (İkimilyarikiyüzdoksanaltımilyonüçyüzyirmibin.-TL)
KDV Dâhil Piyasa Değeri : 2.525.952.000.-TL (İkimilyarbeşyüzyirmibeşmilyondokuzyüzelliikibin-TL)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Önceki Yıllarda Yapılan Değerleme Raporlarına İlişkin Bilgiler:

YIL	2023	2024
DEĞERLEME ŞİRKETİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**1.232.760.000 TL**	**1.622.890.000 TL**

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

Şirketin faaliyetlerinin SPK Mevzuatı ile ilgili diğer mevzuata uyumunu, kurumsal yönetim faaliyetlerinin yürütülmesini ve risk yönetimini sağlamak üzere "Yönetim Kurulu Yetki ve Görev Dağılımına İlişkin İç Yönergesi" ile belirlenen esaslar çerçevesinde Şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu, Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından iki ayda bir düzenlenen raporları da dikkate alarak, kira sözleşmesi ile belirlenen yükümlülüklerini muntazaman yerine getirmeyen kiracılarla ilgili olarak sözleşmeden kaynaklanan yasal haklar çerçevesinde gerekli uyarı ve hukuki takipler yapılmaktadır.

- **Şirketin Finansman Kaynakları**

Şirketimizin temel finansman kaynağı kira gelirlerinden oluşmaktadır. Dönem içinde tahsilatı yapılan kira gelirleri bankalardaki mevduat hesaplarımızda toplanıp, uygun vade ve oranlarda mevduatta ve/veya sermaye piyasası araçlarında değerlendirilmek suretiyle menkul kıymet satış karı, kar payı ve/veya faiz geliri elde edilmektedir.

27.11.2023 tarihinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 16128 Ada 22 Nolu parselde bulunan arsanın satış sözleşmesi kapsamında taksit ve faiz ödemeleri tutarında, Halk Bankası nezdinde kullanılan gayri nakdi kredi tutarı 21.05.2025 tarihinde yapılan banka değişikliği ile Vakıf Katılım Bankası'na aktarılmış olup, kalan borç bakiyesi için Vakıf Katılım Bankası nezdinde gayri nakdi kredi kullanılmaktadır.

Dönem içerisinde yukarıda belirtilen dışında Şirketimiz tarafından kullanılan alternatif bir finansman kaynağı bulunmamaktadır.

- **Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler**

2026 Yılı ilk dokuz aylık hesap döneminde Şirket Esas Sözleşmesinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

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

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektöründe faaliyet göstermektedir. Şirket aktifinin yaklaşık %80'nini oluşturan Panora AVM, ICSC (International Council of Shopping Centers) standartlarına göre "ÇOK BÜYÜK" geleneksel alışveriş merkezleri kategorisindedir.

- **Ankara İli Mevcut Alışveriş Merkezi Piyasası**

Son yıllarda Ankara'da faaliyet gösteren AVM sayısında hızlı bir artış olduğu, bununla birlikte Panora AVM standartlarına sahip AVM sayısında da bir artış olduğu görülmektedir. Bu durum tüketicilerin daha iyi hizmet alabilecekleri, daha rahat alışveriş yapabilecekleri, konforlu ve yaşam alanları bulunan AVM'leri tercih etmelerine de imkân sağlamaktadır.

- **Panora AVM'nin Bulunduğu Bölgenin Analizi**

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

Panora AVM'ye ulaşım için; Eskişehir Yolu ve Konya Yolu kavşağından itibaren Konya Yolu üzerinde güney yönünde yaklaşık 7,30 km ilerlenir. Ahlatlıbel Kavşağı üzerinden doğu yönünde Turan Güneş Bulvarı'na bağlanılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 2,10 km ilerledikten sonra Zülfü Tigrel Caddesi yönünde sola dönülür. Daha sonra sağ konumda yer alan Kudüs Caddesi üzerinde yaklaşık 350 m ilerlediğinde Panora AVM'ye ulaşmak mümkündür. Panora AVM Kudüs Caddesi cephe hattına göre sağ konumda yer almaktadır.

Panora AVM'nin yakın çevresinde Park Oran Konutları, ODTÜ Ormanı, TRT Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Oran Lojmanları, Diplomatik Site olarak adlandırılan konsoloslukların yer aldığı bölge, Dikmen Vadisi 5. Etap Proje Alanı ile çok sayıda yüksek katlı siteler, lojman alanları, inşaatı tamamlanmış olan One Tower ve Sinpaş Altınoran gibi karma projeler ve Kuzu Effect karma projesi yer almaktadır.

Panora AVM Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya yoluna yaklaşık 2,60 km ve Ankara şehir merkezine yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.

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

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

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

- **Taşınmazın Değerine Etki eden Faktörler**

➢ **Güçlü Yanlar:**

- Panora AVM, Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya yoluna yaklaşık 2,60 km ve Ankara şehir merkezine yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.
- Panora AVM'nin reklam kabiliyeti yüksektir.
- Panora AVM'nin merkez ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Parsel, Kudüs Caddesi'ne yaklaşık olarak 563,00 m cephelidir.

➢ **Fırsatlar:**

- Panora AVM'nin bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır.
- Panora AVM'nin bulunduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı bölgedir.

➢ **Tehditler:**

- Ülke ve dünya ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.
- Panora AVM'ye yakın konumlu Kuzu Effect AVM ve One Tower Alışveriş Merkezi rekabet ortamını doğurabilir.

- **Dikmen Mahallesi 16128 ada 22 Parsel Nolu Arsa - Çankaya/ANKARA**

Arsa Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi sınırları dâhilinde bulunmaktadır. Dikmen Mahallesi Ankara'nın güneyinde yer almakta olup yerleşim yeri olarak önde gelen bir bölgedir. Kentin çeperinde konumlu olan bir bölge olarak mahallenin büyükşehir dinamiğinden uzak ve izole olduğunu, erişilebilirlik açısından merkezi bölgelere yakın olmasından dolayı ulaşım yönünden de avantajlı olduğunu söylemek mümkündür.

Mahalle kapsamında özellikle kuzey ve doğu kesimlerde yapılaşmanın bulunduğu, güney ve batı kesimlerde ise çoğunlukla boş arazi stokunun yer aldığı görülmektedir. Arsa, bulunduğu mahallenin doğusunda yer almakta olup, bu bölgenin hem fonksiyonel açıdan hem de fiziksel açıdan belirgin bir karakteristiği bulunmaktadır.

Arsanın yakın çevresinde TRT Genel Müdürlüğü, MSB Lojmanları, Sinpaş Altınoran, Marina Ankara, özel sosyal tesis alanı, eğitim alanı ve benzer yapılaşma koşullarına sahip boş arsalar bulunmaktadır.

➢ **Güçlü Yanlar:**
- Değerleme konusu taşınmaz tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmaz net imar parseli olup gelişme konut alanında yer almaktadır.

➢ **Zayıf Yanlar:**
- Değerleme konusu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz eğimlidir.
- Değerleme konusu taşınmazın imar planında yer alan yollar mevcutta açılmamıştır.
- Değerleme tarihi itibarıyla takyidat kaydı sorgulaması gerçekleştirilememiştir.

➢ **Fırsatlar:**
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge prestijli konut projelerinin yer aldığı tercih edilen bir bölgedir.

➢ **Tehditler:**
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

- **Bağlı Ortaklıklar**

Şirketin bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş., Şirket aktifinde kayıtlı PANORA Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin işletilmesine ilişkin faaliyetleri yürütmek üzere kurulmuştur. Sermayesinin %100'ü Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir. 18.02.2026 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında alınan kararla Şirketin 100 Bin TL olan sermayesi 5 Milyon 100 Bin TL'na çıkarılmış ve artırılan sermaye tutarı tescil aşamasında nakden ödenmiştir. Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin çalışan sayısı toplam 22 kişidir.

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

Şirketin iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

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

Ara Hesap dönemi içinde Şirket nezdinde yürütülen herhangi bir özel ve kamu denetimi bulunmamaktadır.

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

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.

- **Şirket Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri**

Şirket sermayesinin karşılıksız kalma durumu veya borca batık olma durumu bulunmamaktadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
PAY FİYAT VE İŞLEM GRAFİĞİ
(1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026)



PAGYO hisse senedi 1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 tarihleri arasında 81 TL ile 177,10 TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 24.275.030 TL, ortalama işlem miktarı yaklaşık 193.824 adettir.

BIST 100 Endeksi fiyat hareketliliği ile PAGYO hisse senedi aynı dönem için karşılaştırıldığında; BIST 100 Endeksi döneme 11.296 puan seviyelerinden başlamış 12.206 puan seviyelerinde kapatmıştır. PAGYO hisse senedi ise ilgili döneme 81,75 TL seviyesinden başlamış 121,90 TL seviyesinden kapatmıştır. Dönem içinde BIST 100 Endeksin yaklaşık %8, PAGYO hisse senedinin ise yaklaşık %49 oranında değer kazandığı görülmüştür.

6- BİREYSEL VE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR:

Şirketimiz ve bağlı ortaklığının 1 Ocak 2026 ile 30 Eylül 2026 tarihlerini kapsayan dönem bireysel ve konsolide finansal bilgiler esas alınarak hazırlanan kâr veya zarar tablosu ile finansal durumu gösteren tablolar aşağıda sunulmuştur.

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Hasılat	912.987.068	868.098.269
Satışların Maliyeti (-)	(105.327.420)	(89.237.165)
Brüt Kar	**807.659.648**	**778.861.104**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(25.326.376)	(15.668.109)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(18.193.198)	(36.207.669)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	120.659.725	61.299.912
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.508.207)	(17.188.580)
Faaliyet Karı	**882.291.592**	**771.096.658**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	**19.880.003**	**26.371.580**
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	**902.171.595**	**797.468.238**
Finansman Giderleri (-)	(771.694)	(2.245.558)
Net Parasal (kayıp) / kazanç	(44.384.277)	76.293.779
Vergi Öncesi Kar	**857.015.624**	**871.516.459**
Vergi Geliri/Gideri (-)	(71.239.961)	(66.696.266)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(103.882.708)	(142.886.913)
Dönem Karı	**681.892.955**	**661.933.280**

BİREYSEL VARLIKLAR (TL)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar	**626.364.408**	**472.767.874**
Nakit ve Nakit Benzerleri	550.762.791	304.193.571
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	61.538.575	119.662.276
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	13.701.466	48.912.027
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	361.576	0
Duran Varlıklar	**20.271.569.120**	**20.261.081.745**
İştirakler, İş ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	7.793.553	2.895.771
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	20.234.322.374	20.232.278.930
Maddi Duran Varlıklar	14.708.449	7.630.859
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	116.724	212.292
Peşin Ödenmiş Giderler	14.628.020	18.063.893
Toplam Varlıklar	**20.897.933.528**	**20.733.849.619**

BİREYSEL KAYNAKLAR (TL)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**164.455.192**	**215.070.806**
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	113.133.217	152.640.091
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6.729.249	9.459.915
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	400.938	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	563.666	220.728
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	2.368.922	2.243.845
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	17.690.879	16.687.827
Ertelenmiş Gelirler	5.406.280	7.072.107
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yük.	18.162.041	26.746.293
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**1.721.471.386**	**1.645.772.419**
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	111.000.000	137.992.111
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.984.050	3.371.308
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	6.088.160	6.892.532
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.601.399.176	1.497.516.468
Özkaynaklar	**19.012.006.950**	**18.873.006.394**
Ödenmiş Sermaye	87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.665.117.914	2.665.117.914
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.612.054.410	1.431.642.651
Geçmiş Yıl Karları	13.965.941.671	12.739.662.110
Net Dönem Karı	681.892.955	1.949.583.719
Toplam Kaynaklar	**20.897.933.528**	**20.733.849.619**

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Hasılat	1.035.778.636	983.049.457
Satışların Maliyeti (-)	(234.818.235)	(208.363.461)
Brüt Kar	**800.960.401**	**774.685.996**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(27.306.530)	(37.712.587)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(19.949.942)	(15.091.957)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	122.471.877	63.506.279
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.546.061)	(17.288.538)
Faaliyet Karı	**873.629.745**	**768.099.193**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19.880.003	**26.371.580**
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	**893.509.748**	**794.470.773**
Finansman Giderleri (-)	(807.270)	(2.280.965)
Net Parasal (kayıp) / kazanç	(41.859.861)	85.126.232
Vergi Öncesi Kar	**850.842.617**	**877.316.040**
Dönem Vergi Gideri	(71.243.158)	(66.949.661)
Ertelenmiş Vergi Gideri (geliri)	(103.854.284)	(143.318.976)
Dönem Karı	**675.745.175**	**667.047.403**

KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar	**655.672.776**	**501.871.780**
Nakit ve Nakit Benzerleri	554.837.846	307.170.131
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	86.617.919	145.734.705
Diğer Alacaklar	1.478.945	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	12.376.490	48.966.944
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	361.576	0
Duran Varlıklar	**20.264.140.302**	**20.258.599.994**
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	342.934	381.889
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	20.234.322.374	20.232.278.930
Maddi Duran Varlıklar	14.730.250	7.662.991
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	116.723	212.291
Peşin Ödenmiş Giderler	14.628.021	18.063.893
Toplam Varlıklar	**20.919.813.078**	**20.760.471.774**

KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**197.874.208**	**245.212.136**
Banka Kredileri	106.021	236.502
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	144.228.912	185.365.291
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	838.403	355.248
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	5.591.380	2.047.740
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	2.868.289	2.660.238
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	17.415.595	16.365.332
Ertelenmiş Gelirler	5.406.280	7.341.167
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	21.419.328	30.840.618
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**1.724.908.326**	**1.651.081.870**
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	111.000.000	137.992.111
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	7.227.729	8.744.632
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.600.281.797	1.496.427.512
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	6.398.800	7.917.615
Özkaynaklar	**18.997.030.544**	**18.864.177.768**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**18.997.030.544**	**18.864.177.768**
Ödenmiş Sermaye	87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.665.117.914	2.665.117.914
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.612.054.410	1.431.642.651
Geçmiş Yıl Karları	13.957.113.045	12.728.326.925
Net Dönem Karı	675.745.175	1.952.090.278
Toplam Kaynaklar	**20.919.813.078**	**20.760.471.774**

KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
CARİ ORAN	3,31	2,05
ÖZ KAYNAKLAR	18.997.030.544	18.864.177.768
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.922.782.534	1.896.294.006
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER / ÖZKAYNAKLAR	0,101	0,101

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

Şirketimizde iç kontrol ve risk yönetimi faaliyetleri Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından yürütülmekte olup, hazırlanan raporlar Yönetim Kurulumuza sunulmaktadır. Panora AVM'nin Şirket aktifinin yaklaşık %80'ini oluşturması nedeniyle karşı karşıya olduğumuz riskler temelde AVM doluluk oranının en yüksek seviyede tutulamaması ve/veya kira gelirlerinin düzenli tahsil edilememesi sonucunda ortaya çıkabilecek gelir kaybı üzerinde yoğunlaşmaktadır.

Kira ödemelerine ilişkin yükümlülüklerini yerine getiremeyen kiracılarımızla ilgili en temel önlem olarak sözleşmelerden kaynaklı yasal haklarımız kullanılmaktadır.

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

8- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR:

2 Ekim 2020 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a)"de açıklanan bilgiler çerçevesinde, Kurul tarafından ilan edilen sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması gönüllülük esasına dayalıdır.

Buna göre, sürdürülebilirlik politikası ile bu politikanın tamamlayıcısı niteliğinde olan politikalara uyum süreci ilerleyen dönemlerde değerlendirilerek bu kapsamda yapılacak çalışmalara ilgili dönem faaliyet raporlarımızda yer verilecektir.

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

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

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

Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan **"Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı"** kapsamındaki Şirketimizin durumu ve yükümlülükleri de periyodik olarak kontrol edilmektedir.

9-DİĞER HUSUSLAR

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

Şirketimiz yönetim kurulunun 18.02.2026 tarihli kararı ile Şirket bünyesinde gerçekleştirilen organizasyon değişikliği kapsamında Sn. Murat Başkaya'nın yerine, Şirketimiz genel müdürlük görevini yerine getirmek üzere Sn. Abdullah Yavuz'un atanmasına karar verilmiştir.

Diğer taraftan 31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığı tarafından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişlikler yürürlüğe girmiştir.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (“GYF”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF’lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen oranda kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 32/C’ye, 32’nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamaz hükmü eklenmiştir.