



PANORA
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 3 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 açılış yapılarak faaliyete geçmiştir.

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

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

Hedefimiz, yapımı üç yılda tamamlanarak hizmete açılan, 2009 yılında ICSC (International Council of Shopping Centers – (Uluslararası Alışveriş Merkezleri Derneği)'nin her yıl düzenlediği 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 iletişim bilgileri
- Şirketin Organizasyon Yapısı
- Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilmiş Olan İzinler
- Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri
- Yetki Sınırları
- Komiteler
- Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı
- İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler
- Personel ile İlgili Bilgiler

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

- Sabit/Tavan Kur Uygulamaları
- Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri
- 2018 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
- 2017 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
- 2018 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 01.01.2018-31.03.2018 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

1- GENEL BİLGİLER:

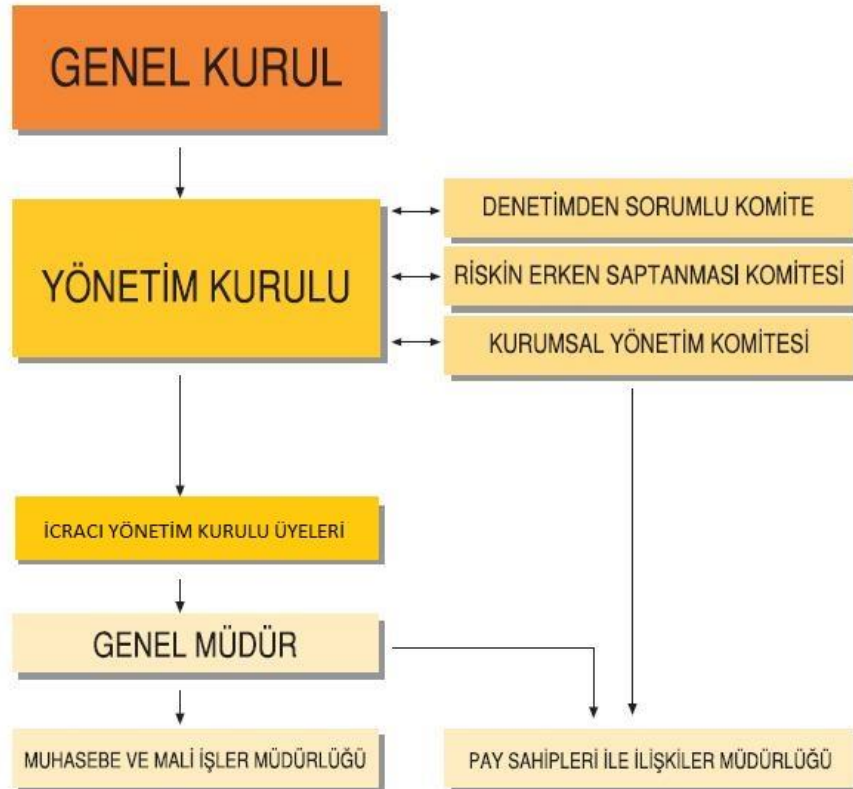
- Faaliyet Raporu Hesap Dönemi: 01.01.2018 – 31.03.2018

- 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 Başkan Yrd.	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 24 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında bir yıl süre ile seçilmişlerdir.

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

Genel Kurul tarafından T.T.K.'nin 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak konusunda Yönetim Kurulu Üyelerine gerekli izinleri vermiştir.

- **Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri**

İcracı Yönetim Kurulu üyelerinden her hangi ikisi, Şirket unvanı veya kaşesi altında müştereken atacakları imza ile Şirketi 1 (bir) yıl süre ile temsil ve ilzama yetkilidir.

- **Yetki Sınırları**

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

- **Komiteler**

Sermaye Piyasası Kanunu (II.17.1) Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında düzenlenen “Kurumsal Yönetim İlkeleri” uyarınca Şirketimiz bünyesinde oluşturulan ve çalışma esas ve koşulları “Yönetim Kurulu Yetki ve Görev Dağılımına İlişkin İç Yönerge” ile belirlenen üç çalışma komitesi oluşturulmuştur.

Kurulması zorunlu olmayan “Ücret Komitesi” ile “Aday Belirleme Komitesi” nin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Şirketimiz bünyesinde oluşturulan üç çalışma komitesi ile bu komitelerde görev alan üyelerin gösterildiği tablolar aşağıdadır.

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

31.03.2018 TARİHİ İTİBARIYLA %5 ve ÜZERİ PAYA SAHİP ORTAKLAR LİSTESİ

ADI VE SOYADI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Salih Bezci	12.373.212 TL	14,79
Mustafa Rifat Hisarcıklıoğlu	11.430.357 TL	13,14
Sinan Aydın Aygün	9.587.929 TL	11,15
Bekir Akar	4.639.990 TL	5,33
Diğer(%5 altı)	48.968.512 TL	55,59
TOPLAM	87.000.000 TL	100

- Yukarıdaki ortaklık paylarına ilişkin bilgilendirmede KAP verileri esas alınmıştır.

- **İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler**
Şirket paylarında imtiyaz bulunmamaktadır.

- **Personel ile İlgili Bilgiler:**

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

Bu dönemde çalışan toplam personel sayısı 7 kişidir.

2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:

Şirketimizin Bağımsız iki Yönetim Kurulu Üyesine, 24 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 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 31 Mart 2018 tarihinde sona eren döneme ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 285.685 TL'dir (31 Mart 2017: 141.806 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 adımınızı attığınızda, açık denizleri, macerayı, geziyi ve bilimi simgeleyen Piri Reis haritasını göreceksiniz. Toplam 350.000 mozaik'in bir araya gelmesiyle, tamamı doğal renkteki mermerlerden oluşan, Topkapı Sarayı'ndaki orijinalinden 240 kat büyütülerek yapılmış Türkiye'nin en büyük tek parça uygulama mozaiki 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 iştigal etmek 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 kayıtlı başka bir gayrimenkul bulunmamaktadır.

- **Sabit/Tavan Kur Uygulamaları**

Yönetim Kurulumuz, perakende sektöründe yaşanan daralma ve döviz kurlarında meydana gelen yukarı yönlü hareketliliğin kiracılarımız üzerinde yaratacağı olumsuz etkileri azaltmak ve finansal planlamalarına ışık tutabilmek amacıyla kira bedellerinin tahsilatında sabit/tavan kur uygulamaktadır.

Sabit/Tavan kur uygulamasından, kira sözleşmeleri ile belirlenen yükümlülüklerini muntazaman yerine getiren ve kiraya veren ile idari veya hukuki herhangi bir itilaf bulunmayan kiracılarımız faydalanabilmektedir.

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

2018 Yılı Ocak – Mart aylarını kapsayan dönem için belirlenen Sabit/Tavan Kurlar aşağıda belirtilmiştir.

SABİT / TAVAN KUR UYGULAMA DÖNEMİ	EURO KUR	USD KUR
01.01.2018 - 31.03.2018	3,6000 TL	3,1000 TL

Kira bedellerinin hesaplanmasında uygulanan ve üçer aylık dönemler halinde belirlenen Sabit/Tavan kurlar hakkındaki açıklama 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 edilmektedir.

- **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 ruhsatla uyumlu olarak devam etmektedir.

Proje tadiline ilişkin yasal sürecin tamamlanabilmesi için; tadilatın tamamlanması, yapı kullanma izin belgesinin alınması ve oluşacak yeni bağımsız bölüm adedine göre kat mülkiyetinin yeniden tesis edilmesi gerekmektedir.

- **2018 Yılında Gerçekleşen Kiralama ve Sözleşme Fesih İşlemleri**

YENİ MARKALAR	AYRILAN MARKALAR
ENZA HOME	JO MALONE
VESTEL	ARMANI
BLACKBEAR COFFEE	MİNİ CUPCAKE
GİTA TELEKOM	CAME HOME
	İLGİ ÇİÇEK

- **Diğer Faaliyetler**

Şirketimizin mevzuat ile ilgili değişikliklere uyum çalışmaları "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanında" detaylı şekilde açıklanmıştır. 24 Mart 2018 tarihli 2017 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında seçilen Yönetim Kurulu Üyelerimiz yaptıkları ilk toplantıda görev dağılımını yapmış ve iç yönergesi gereği oluşturulmuş çalışma komitelerinde görev alacak yeni üyelerini belirlemiştir.

- **Bağış ve Yardımlar**

Şirketimiz, ilk üç aylık dönemde herhangi bir 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 dağıtılabılır karın en az %75'ini pay sahiplerine nakden dağıtacaktır.

• 2017 Yılı Karı'nın Dağıtılmasına İlişkin Açıklama:

Şirketimizin 24 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararla dağıtılması kararlaştırılan kara ilişkin 2017 Yılı Özet Kar Dağıtım Tablosu aşağıdadır.

Yönetim Kurulumuz, dağıtılması kararlaştırılan 0,4871 TL tutarlı hisse başı temettünün; 0,3945 TL tutarlı kısmını 27 Mart 2018 tarihinde ödemiş, kalan 0,0926 TL tutarlı kısmını ise nakit akışı dikkate alınarak önümüzdeki dönemde gerçekleştirilecektir.

ÖZET KAR DAĞITIM TABLOSU	
Dönem Karı	48.612.895,70
1. ve 2. Tertip Yedek Akçe Toplamı	6.233.414,79
1. ve 2. Temettü Tutarı	42.377.700,00
Olağanüstü Yedek Akçe Tutarı	1.780,91
Hisse Başına Net Temettü Tutarı	0,4871 TL

• Bağımsız Denetçi Şirketinin Seçimi

Şirketimizin 2018 yılı hesap dönemi bağımsız denetim faaliyetlerini yürütmek üzere, Denetimden Sorumlu Komitemiz tarafından önerilen ve 24 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararla DELOİTTE mensubu DRT 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 2018 yılında geçerli olacak 29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporunda,

KDV hariç piyasa değerinin : **879.555.000 TL**
% 18 KDV dahil piyasa değerinin ise : **1.037.874.900 TL**

Taşınmazların toplam aylık kira değeri

KDV hariç aylık kira değeri : **5.920.000 TL**
% 18 KDV dahil aylık kira değeri : **6.985.600 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.

Kira sözleşmelerinin döviz cinsinden düzenlenmesi nedeniyle kurlarda meydana gelen olumsuz dalgalanmalar dikkatle izlenmektedir. Yönetim Kurulumuz, kurlardaki yukarı yönlü hareketliliğin kiracılar ile Şirketimiz üzerinde yaratacağı olumsuz etkileri azaltmak amacıyla üçer aylık dönemler halinde sabit/tavan kur uygulamasını sürdürmektedir. Uygulama ile 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**

Bu dönemde Şirket Esas Sözleşmesinde, Sermaye Tavanı süresinin 31 Aralık 2017 tarihinde sona ermesi nedeniyle, Esas Sözleşmenin Sermaye başlıklı 6. Maddesinin değiştirilmesine ilişkin hazırlanan tadil metni için Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinler alınmış ve 24 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan onay kararı ile Kayıtlı Sermaye Tavanı süre uzatımına ilişkin yasal süreç tescil ve ilanının ardından tamamlanmıştır.

- **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:

Ankara'da AVM sayısında hızlı bir artış olduğu gözlemlenmektedir. Ulaştığı kiralanabilir alan büyüklüğü ile Avrupa'daki oranların üzerinde kiralanabilir alana ulaşan Ankara'da tüketicinin nitelikleri diğerlerine göre daha üstün sayılabilecek AVM'lerden yana tercih kullanmaya başladığı ve müşteri potansiyelinin daha fazla marka ürün ve hizmete ulaşabileceği AVM'leri tercih ettiği gözlemlenmektedir.

Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi:

Panora AVM açık adresi: Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi, Turan Güneş Bulvarı, No:182, Oran-Çankaya/ANKARA dır.

Panora AVM'ne ulaşım için; Eskişehir Yolu ve Konya Yolu kavşağından itibaren Konya Yolu üzerinde güney yönünde yaklaşık 7,30 km ilerlenir. Ahlatlıbel Kavşağı üzerinden doğu yönünde Turan Güneş Bulvarı'na bağlanılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 2,10 km ilerledikten sonra Zülfü Tigrel Caddesi yönünde sola 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 gerçekleşebilecek 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 bulduran 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:

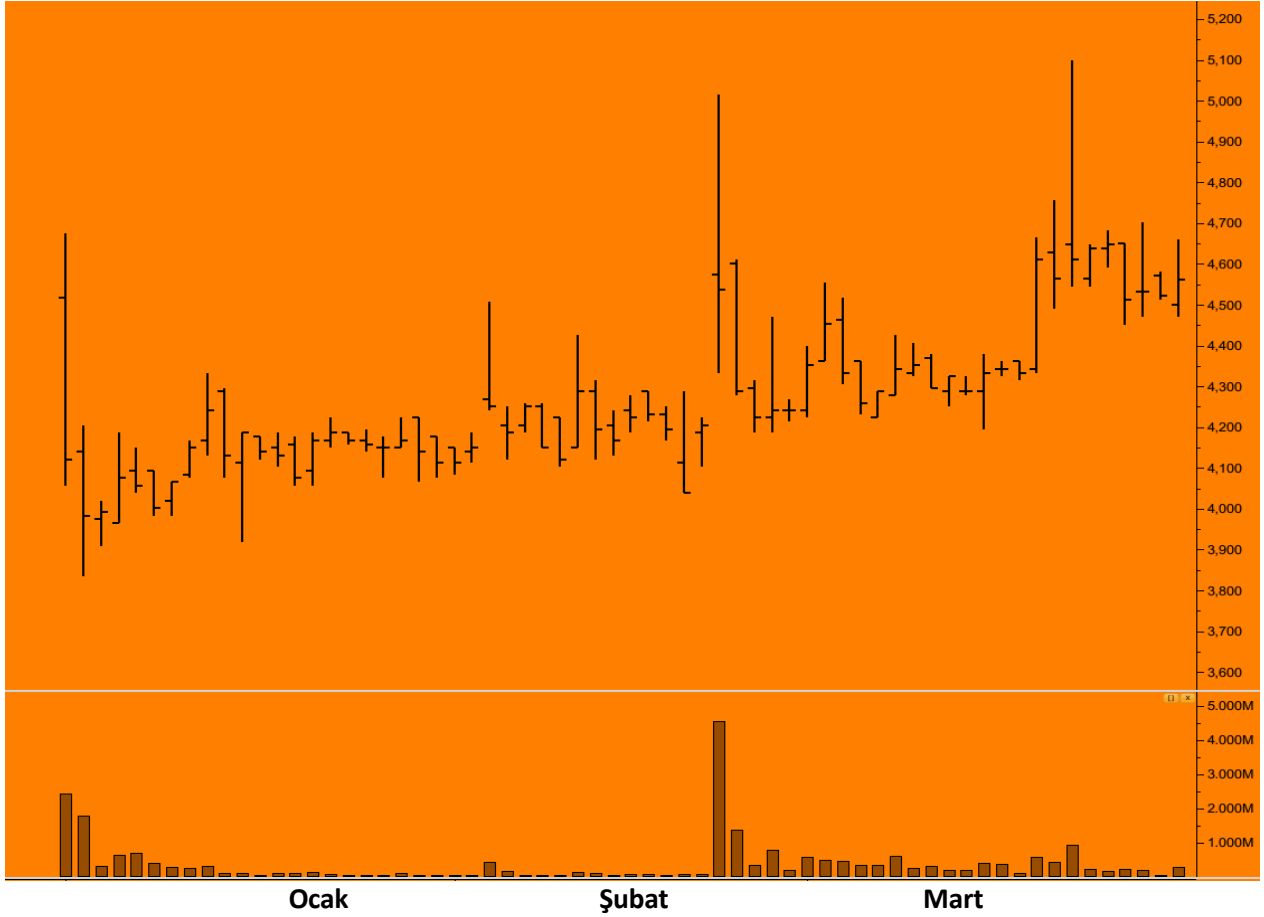
√ Ülke ve dünya ekonomisinde belirsizlikler ve dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.

√ 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.

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSE FİYAT VE İŞLEM GRAFİĞİ
(01 Ocak 2018 – 31 Mart 2018)**



PAGYO hisse senedi 01 Ocak 2018 – 31 Mart 2018 tarihleri arasında 3,83 TL ile 5,10 TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 1.619.205 TL, günlük ortalama işlem miktarı yaklaşık 379.205 adettir.

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

- 100 Endeks döneme 115.734 puan seviyelerinden başlamış 114.930 puan seviyesinde kapatmıştır, PAGYO hisse senedi ise ilgili döneme 4,52 TL seviyesinden başlamış 4,56 TL seviyesinden kapatmıştır.
- Bu dönem içinde 100 endeksin yaklaşık %0,69 değer kaybettiği, PAGYO hisse senedinin ise %0,88 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 2018 ile 31 Mart 2018 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–31 Mart 2018	1 Ocak–31 Mart 2017
Hasılat	15.582.019	13.470.741
Satışların Maliyeti (-)	(1.421.917)	(1.480.226)
Brüt Kar	14.160.102	11.990.515
Genel Yönetim Giderleri (-)	(363.770)	(354.022)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(554.315)	(122.400)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.062.713	852.652
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(49.932)	(51.582)
Faaliyet Karı	14.254.798	12.315.163
Finansal Giderler (-)	0	0
Vergi Öncesi Kar	14.254.798	12.315.163
Vergi Giderleri (-)	0	0
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	0	0
Dönem Karı	14.254.798	12.315.163

BİREYSEL VARLIKLAR (TL)	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Dönen Varlıklar	8.273.367	29.363.819
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.366.262	21.360.511
Ticari Alacaklar	4.006.226	4.993.906
Peşin Ödenmiş Giderler	2.422.323	2.681.668
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	478.556	327.734
Duran Varlıklar	898.806.998	896.748.956
Bağlı Ortaklıklardaki Paylar	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	880.622.779	879.555.000
Maddi Duran Varlıklar	77.876	83.329
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	31.314	30.885
Peşin Ödenmiş Giderler	17.963.529	16.979.742
Diğer Duran Varlıklar	11.500	0
Toplam Varlıklar	907.080.365	926.112.775

BİREYSEL KAYNAKLAR (TL)	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.009.754	1.996.306
Ticari Borçlar	525.408	899.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	82.608	14.399
Diğer Yükümlülükler	771.689	846.766
Ertelenmiş Gelirler	1.630.049	236.141
Uzun Vadeli Yükümlülükler	710.412	689.568
Uzun Vadeli Karşılıklar	167.831	163.807
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	542.581	525.761
Özkaynaklar	903.360.199	923.426.901
Ödenmiş Sermaye	87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / Giderler	(13.001)	(13.001)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	35.520.440	29.285.244
Geçmiş Yıl Karları	766.594.931	615.117.906
Net Dönem Karı	14.254.798	192.033.721
Toplam Kaynaklar	907.080.365	926.112.775

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	1 Ocak–31 Mart 2018	1 Ocak–31 Mart 2017
Hasılat	19.188.394	16.968.202
Satışların Maliyeti (-)	(4.191.220)	(4.326.695)
Brüt Kar	14.997.174	12.641.507
Genel Yönetim Giderleri (-)	(371.290)	(360.674)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.273.225)	(780.980)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.074.034	897.797
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(49.932)	(83.782)
Faaliyet Karı	14.376.761	12.313.868
Finansal Giderler (-)	(7.830)	(4.628)
Vergi Öncesi Kar	14.368.931	12.309.240
Vergi Gideri	(16.162)	(2.967)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(28.720)	(1.726)
Dönem Karı	14.324.049	12.304.547

KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Dönen Varlıklar	10.462.188	31.527.620
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.014.150	21.465.527
Ticari Alacaklar	5.529.962	7.027.211
Diğer Alacaklar	7.877	7.432
Peşin Ödenmiş Giderler	2.430.331	2.699.716
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	479.868	327.734
Duran Varlıklar	899.070.118	897.046.442
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	880.622.779	879.555.000
Maddi Duran Varlıklar	179.313	202.116
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	31.314	31.978
Peşin Ödenmiş Giderler	17.976.327	16.979.742
Ertelenmiş Vergi Varlığı	143.339	172.059
Diğer Duran Varlıklar	117.046	105.547
Toplam Varlıklar	909.532.306	928.574.062

KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.330.055	4.286.908
Ticari Borçlar	2.083.723	2.755.481
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	300.911	87.549
Kısa Vadeli Karşılıklar	145.410	122.350
Ertelenmiş Gelirler	1.721.307	236.141
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	16.162	10.726
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.062.542	1.074.661
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.193.840	1.281.292
Uzun Vadeli Karşılıklar	651.258	755.531
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	542.582	525.761
Özkaynaklar	903.008.411	923.005.862
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	903.008.411	923.005.862
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	35.756.096	29.285.244
Geçmiş Yıl Karları	766.052.995	614.775.769
Net Dönem Karı	14.324.049	192.069.578
Toplam Kaynaklar	909.532.306	928.574.062

KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
CARİ ORAN	1,963	7,354
ÖZ KAYNAKLAR	903.008.411	923.005.862
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	6.523.895	5.568.200
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER / ÖZKAYNAKLAR	0,007	0,006

7- RİSKLER VE YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

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

Kira bedellerinin sözleşmelerde döviz cinsinden düzenlenmesi nedeniyle kurlarındaki dalgalanmaların kira gelirlerinin tahsilinde yaratacağı riskler, üçer aylık dönemler halinde belirlenen sabit/tavan kur uygulamaları ile mümkün olduğunca azaltılmaya çalışılmaktadır.

Bununla birlikte yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiracı kaynaklı muhtemel riskleri önlemek amacıyla, kira sözleşmelerinde belirlenen yasal haklarımız da kullanılmaktadır.