

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

PANORA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na

1) Görüş

PANORA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporununun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 21 Şubat 2018 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; grubun o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda konsolide finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, grubun gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grubun araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

5) **Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu (devamı)**

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarla yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emrehan Demirel'dir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED



Emrehan Demirel, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 21 Şubat 2018



PANORA
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 12 AYLIK
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TARİHÇE:

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

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

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

Şirket sermayesi,

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

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

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

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

Yönetim Kurulumuz, 2012 yılında yapılan Genel Kurul toplantısında Şirketin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü hususunda alınan karara istinaden, gerekli hukuki ve idari tüm çalışmaları yapmış, Sermaye Piyasası Kurulu'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
- 2017 Yılında Gerçekleşen Kiralama ve Sözleşme Fesihleri
- Diğer Faaliyetler
- Bağış ve Yardımlar
- Kar Dağıtım Politikası
- 2016 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
- 2017 Yılı Hisse Fiyat ve İşlem Grafiği

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,

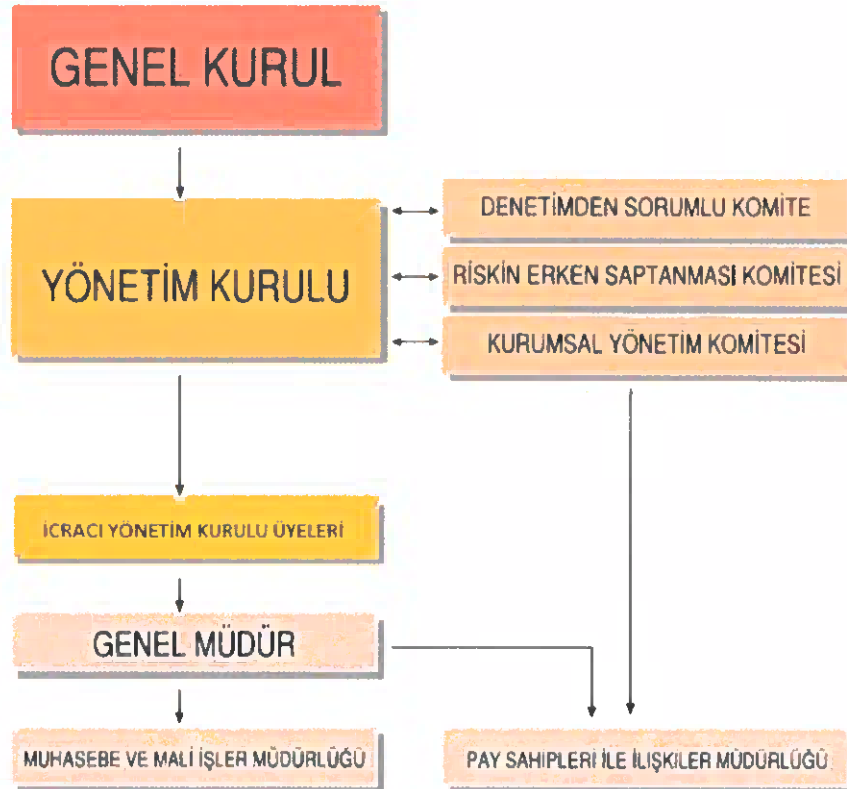
Şirketimizin 01.01.2017-31.12.2017 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

1- GENEL BİLGİLER:

- Faaliyet Raporu
Hesap Dönemi : 01.01.2017 – 31.12.2017
- 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- SOYADI | GÖREVİ | DURUMU | GÖREV SÜRESİ |
|------------------------------|---------------------------------|--|--------------|
| Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU | Yönetim Kurulu Başkanı | İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi | 1 Yıl |
| Salih BEZCİ | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | İcracı Yönetim Kurulu Üyesi | 1 Yıl |
| Sinan Aydın AYGÜN | Üye | İcracı Yönetim Kurulu Üyesi | 1 Yıl |
| Osman TOKUR | Üye | İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi | 1 Yıl |
| Zekeriya FINDIKOĞLU | Üye | İcracı Yönetim Kurulu Üyesi | 1 Yıl |
| Lütfi BAŞ | Üye | İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi | 1 Yıl |
| Mustafa Seyfettin UNCULAR | Bağımsız Üye | İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi | 1 Yıl |
| Hasan SEZER | Bağımsız Üye | İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi | 1 Yıl |

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca görev yapan seçilmiş bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Sayın Mustafa Seyfettin UNCULAR ile Sayın Hasan SEZER 05 Mart 2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında bir yıl süre ile yeniden seçilmişlerdir.

- **Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilmiş Olan İzinler**
Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından T.T.K.'nın 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak konusunda gerekli izinleri almışlardır.
- **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 yetkilidirler.
- **Yetki Sınırları**
Şirketimizin Yönetim Kurulu üyeleri; Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Şirket Esas sözleşmesi ve ilgili mevzuatlarda gösterilen yetkilere sahiptirler.
- **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 | % |
| Mustafa Seyfettin UNCULAR | Komite Başkanı | - | - |
| Hasan SEZER | Komite Üyesi | - | - |

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

| Adı Soyadı | Görevi | Sermayedeki Payı | |
|-------------|----------------|------------------|------|
| | | TL | % |
| Hasan SEZER | Komite Başkanı | - | - |
| Osman TOKUR | Komite Üyesi | 3.374.538 | 3,88 |
| Can ÖZTÜRK | Komite Üyesi | - | - |

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

| Adı Soyadı | Görevi | Sermayedeki Payı | |
|---------------------------|----------------|------------------|---|
| | | TL | % |
| Mustafa Seyfettin UNCULAR | 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 |

31.12.2017 TARİHİ İTİBARIYLA %5 ve ÜZERİ PAYA SAHİP ORTAKLAR LİSTESİ

| ADI VE SOYADI | PAY TUTARI (TL) | PAY ORANI (%) |
|-----------------------------|-------------------------|---------------|
| Salih Bezci | 12.865.425,74 TL | 14,79 |
| Mustafa Rifat Hisarcıkloğlu | 11.430.356,71 TL | 13,14 |
| Sinan Aydın Aygün | 9.701.796,46 TL | 11,15 |
| Bekir Akar | 4.639.989,61 TL | 5,33 |
| Diğer(%5 altı) | 48.362.431,47 TL | 55,59 |
| TOPLAM | 87.000.000,00 TL | 100 |

“Yukarıdaki ortaklık paylarının belirtilmesinde 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:

05 Mart 2017 tarihinde yapılan 2016 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararla Bağımsız iki Yönetim Kurulu üyesine huzur hakkı ödemesi yapılmaktadır.

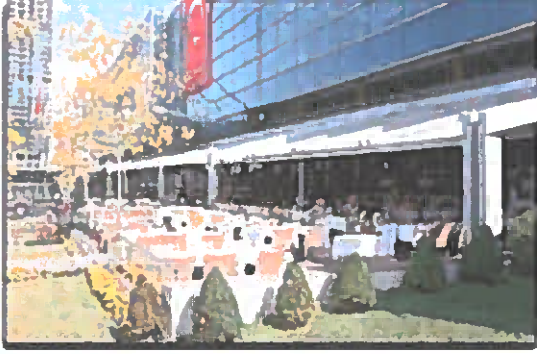
Bağımsız olmayan diğer altı Yönetim Kurulu üyelerine sağlanmış herhangi bir mali hak bulunmamaktadır.

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.

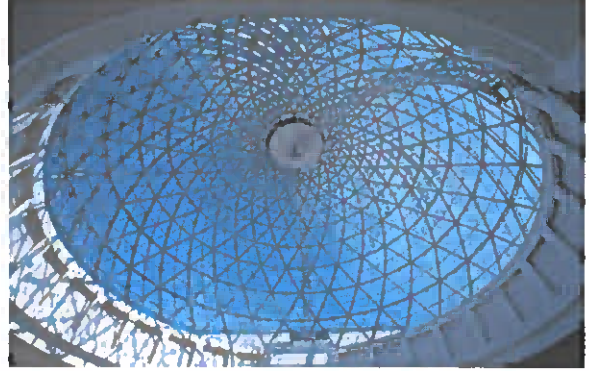
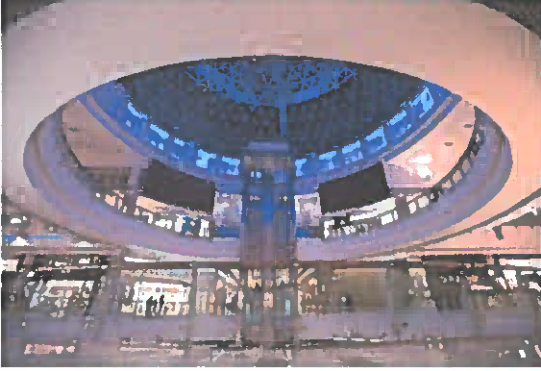


PANORA'nın saydam yüzünden dışarıya baktığımızda havuzlarıyla, doğasıyla, açık hava spor alanı ve Türkiye'deki alışveriş merkezleri arasındaki 40.000 m²'lik en büyük peyzaj alanını göreceksiniz. Panora Park'ta dilerseniz çimlerde dinlenecek, dilerseniz spor yapacak, dilerseniz sosyal aktivitelerimize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



§

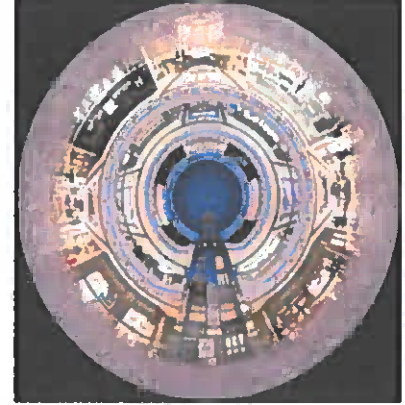
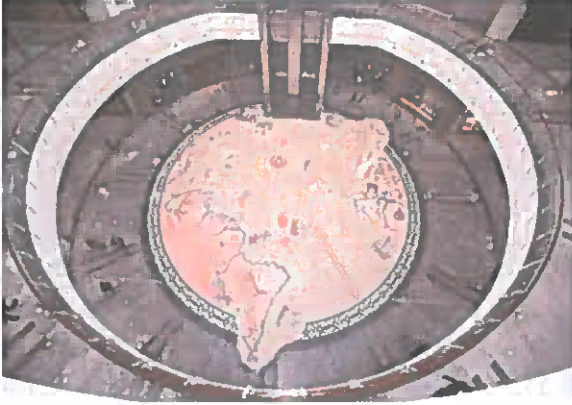
merkezinin açılış ve kapanış saatlerinden bağımsız olarak hizmet veren PANORA Teras'ta, Çin, İtalyan, Akdeniz mutfağı gibi dünya lezzetlerinden örnekleri bulacak, belki sadece bir kahve içmek için ya da özel bir gün kutlamak için buraya uğrayacaksınız. İlk defa Ankaralılarla buluşan restoranların da 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 mozağın bir araya gelmesiyle, tamamı doğal renkteki mermerlerden oluşan, Topkapı Sarayı'ndaki orijinalinden 240 kat büyütülerek yapılmış Türkiye'nin en büyük tek parça uygulama mozağı olan bu harita ile geçmişe yolculuk edeceksiniz...



PANORA'da mağaza karmasıyla, konsept sokaklarıyla ve ilk kez Ankaralılarla buluşan markaların da olduğu 180'den fazla mağazasıyla her ihtiyacınıza kolaylıkla erişebileceksiniz

Spor Merkezinin sunduğu imkânlarla şehir havasından uzak bir ortamda, her türlü spor alternatifiyle canlanacak, orman manzarasına karşı spor yapmanın keyfini yaşayacaksınız...

Eğlence Merkezinde yer alan 18 hatlık bowling ve bilardo salonu, en yeni video oyunları, jetonlu eğlence makineleri, çocuk oyun bahçeleri, restoranı, barı ve kafesi ile eğlencenin keyfini çıkaracaksınız.

Sanat Merkezinde sanatın ve kültürün perdesini aralayacaksınız. Kendini sürekli geliştiren ve bilgilerle donanmış, deneyimli hocalarla beraber çalışabileceksiniz. Ya da perdedeki oyunları izleyip gülerken düşüneceksiniz.

4- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketimiz yatırımlarını tamamlamış olması ve yeni yatırım planının olmaması nedeni ile 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 kiralara zamanında tahsil edilmesinin yanı sıra, Ülkenin içinde bulunduğu ekonomik şartlar da göz önüne alındığında, verilen bu destekle kiracının devamlılığı sağlanarak uzun vadede kar maksimizasyonu da hedeflenmektedir.

2017 Yılı Ocak – Aralık sürecinde belirlenen Sabit/Tavan Kurlar aşağıda belirtilmiştir.

| SABİT / TAVAN KUR UYGULAMA DÖNEMİ | EURO KUR | USD KUR |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| 01.01.2017 - 31.01.2017 | 2,7000 TL | 2,4000 TL |
| 01.02.2017 - 31.03.2017 | 3,0000 TL | 2,7000 TL |
| 01.04.2017 – 30.06.2017 | 3,0000 TL | 2,7000 TL |
| 01.07.2017 – 30.09.2017 | 3,0000 TL | 2,7000 TL |
| 01.10.2017 – 31.12.2017 | 3,0000 TL | 2,7000 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 renevasyon ve yıllar itibariyle oluşan tadilat ihtiyacını karşılamak üzere 18.05.2017 onay tarihli "Tadilat Mimari Proje" ve 01.08.2017 tarih ve 2017/03 sayılı yine tadilata ilişkin olarak T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan "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.

- **2017 Yılında Gerçekleşen Kiralama ve Sözleşme Fesih İşlemleri**

| YENİ MARKALAR | AYRILAN MARKALAR |
|-----------------------------|------------------|
| BEYLİSS | BEBEĞİM |
| BULGUR | BERNARDO |
| BURGER STATION | MAX & CO |
| CAME HOME | TARCHY |
| JO MALONE | ESSE |
| SERHAT KILIÇ TİYATRO SALONU | MERAJ |
| SAHNE ANKARA | TEKİN ACAR |
| SEVİL | SÜPER DRY |
| ROSSETTİ | TED BAKER |
| GÜNEŞ SANATEVİ | MOBİL WORX |
| ATELIER REBUL | |
| MIZUNO | |
| FATİMA | |
| MİSSHA | |

- **Diğer Faaliyetler**

Şirketimizin mevzuat ile ilgili değişikliklere uyum çalışmaları "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanında" detaylı şekilde açıklanmıştır. 05 Mart 2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu üyelerimizin seçimi yapılmış ve sonrasında çalışma komitelerimiz yenilenen mevzuata uygun şekilde yeniden oluşturulmuştur.

- **Bağış ve Yardımlar**

Şirketimiz, Çankaya Belediyesi tarafından Panora AVM'ne komşu parselde park ve dinlenme amaçlı tahsis edilen yeşil alanın peyzaj çalışmalarına ve park mobilyalarının yapımına 50.000.- TL tutarında katkıda bulunmuştur.

- **Kar Dağıtım Politikası**

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Kâr Payı Dağıtım Politikası ile ortaklarımızın her yıl oluşan kârdan alacakları paylar ile düzenli gelir elde etmesini amaçlamaktadır.

Şirketimiz kâr dağıtım politikasını Esas sözleşmesinin 29. Maddesinde de açıkça belirterek, dağıtılabilir kârın en az %75'ini dağıtacağı hususunu karara bağlamıştır.

Şirket Esas Sözleşmesi

Madde 29 Kar Dağıtım ve Yedek Akçeler:

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

- **2016 Yılı Temettü Ödemesi**

Şirketimizin 05 Mart 2017 tarihinde yapılan 2016 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, 2016 yılı kar dağıtımına ilişkin Özet Kar Dağıtım Tablosu aşağıdadır.

| ÖZET KAR DAĞITIM TABLOSU | |
|--|------------------|
| Dönem Karı | 43.753.488,14 |
| 1. Tertip Yedek Akçe | 2.187.674,41 |
| 1. Temettü Ödemesi | 2.005.915,28 |
| 2. Tertip Yedek Akçe | 3.382.560,00 |
| 2. Temettü Ödemesi | 36,169.684,72 |
| Olağanüstü Yedek Akçe | 7.653,73 |
| Toplam Temettü Tutarı | 38.175.600,00 |
| Hisse Başına Net Temettü Tutarı | 0,4388 TL |

- **Bağımsız Denetçi Şirketinin Seçimi**

Şirketimizin 2017 yılı hesap dönemi bağımsız denetim faaliyetlerini yürütmek üzere, Denetimden Sorumlu Komitemiz tarafından önerilen ve 05 Mart 2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararla DELOÏTTE mensubu DRT Bağımsız Denetim ve SMM 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 herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Ancak, Kayıtlı Sermaye Tavanı süresinin 31 Aralık 2017 tarihinde sona ermesi nedeniyle, Esas Sözleşmenin Sermaye başlıklı 6. Maddesinin değiştirilmesine ilişkin hazırlanan tadil metni onay alınmak üzere Sermaye Piyasası Kuruluna gönderilmiştir. Kayıtlı Sermaye Tavanı süre uzatımına ilişkin yasal süreç tamamlanarak yapılacak ilk Genel Kurul toplantı gündemine alınacaktır.

- **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.

Rapor Konusu ana taşınmaza 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 Tıgrel Caddesi yönünde sola dönlür. Daha sonra sağ konumda yer alan Kudüs Caddesi üzerinde yaklaşık 0,35 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 ettiğiinden 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:

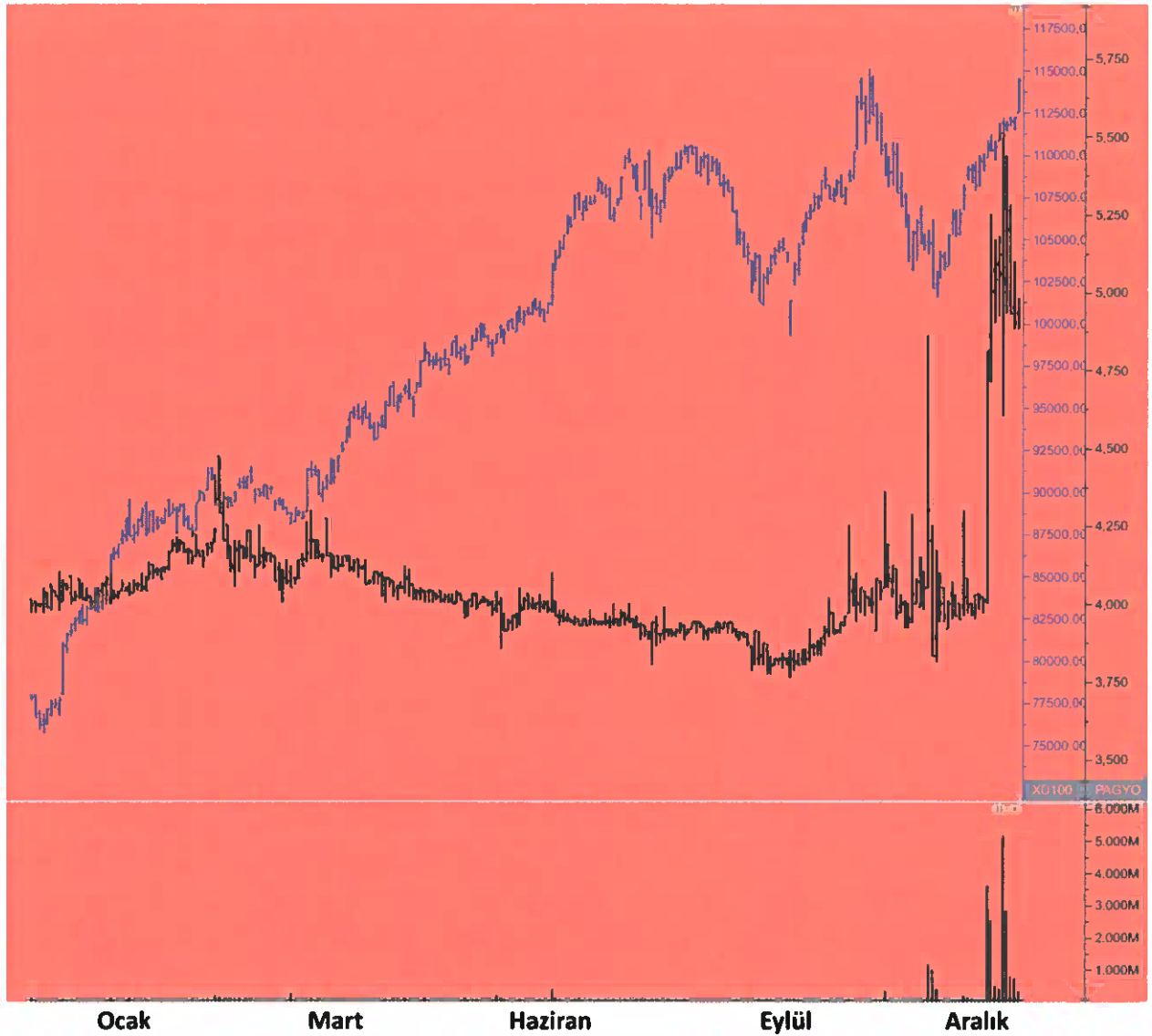
✓ Ülke ve dünya ekonomisinde belirsizlikler ve dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.

✓ 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 2017 – 31 Aralık 2017)**



PAGYO hisse senedi 01 Ocak 2017 – 31 Aralık 2017 tarihleri arasında 3,76 TL ile 5,54 TL fiyat

aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama fiyatı 4,05 TL ve günlük ortalama işlem miktarı yaklaşık 105.783 adettir.

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

- 100 Endeks döneme 77.907 puan seviyelerinden başlamış yaklaşık 115.333 puan seviyelerinde kapatmıştır, PAGYO hisse senedi ise ilgili döneme 4,01 TL seviyesinden başlamış 4,89 TL seviyesinden kapatmıştır.
- Bu dönem içinde 100 endeksin yaklaşık %48,04, PAGYO hisse senedinin ise %21,95 değer kazandığı görülmüştür.

6- BİREYSEL VE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

Şirketimiz ve bağlı ortaklığının 01 Ocak 2017 ile 31 Aralık 2017 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 Aralık 2017 | 1 Ocak–31 Aralık 2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Hasılat | 57.526.320 | 50.160.471 |
| Satışların Maliyeti (-) | (6.936.429) | (7.161.998) |
| Brüt Kar | 50.589.891 | 42.998.473 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (1.157.462) | (1.275.328) |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-) | (3.234.929) | (2.021.040) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 146.115.011 | 3.592.511 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | (278.790) | (1.414.228) |
| Faaliyet Karı | 192.033.721 | 41.880.388 |
| Finansal Giderler (-) | 0 | (445) |
| Vergi Öncesi Kar | 192.033.721 | 41.879.943 |
| Vergi Giderleri (-) | 0 | 0 |
| Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri) | 0 | 0 |
| Dönem Karı | 192.033.721 | 41.879.943 |

| BİREYSEL VARLIKLAR (TL) | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|--------------------|--------------------|
| Dönen Varlıklar | 29.363.819 | 37.914.088 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 21.360.511 | 29.536.711 |
| Ticari Alacaklar | 4.993.906 | 5.490.632 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 2.681.668 | 568.161 |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar | 327.734 | 481.866 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 0 | 1.836.718 |
| Duran Varlıklar | 896.748.956 | 749.801.153 |
| Bağlı Ortaklıklardaki Paylar | 100.000 | 100.000 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 879.555.000 | 732.630.000 |
| Maddi Duran Varlıklar | 83.329 | 105.143 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 30.885 | 35.552 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 16.979.742 | 16.930.458 |
| Toplam Varlıklar | 926.112.775 | 787.715.241 |

| BİREYSEL KAYNAKLAR (TL) | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|--------------------|--------------------|
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 1.996.306 | 17.589.592 |
| Ticari Borçlar | 899.000 | 16.854.017 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 14.399 | 12.779 |
| Diğer Yükümlülükler | 846.766 | 76.275 |
| Ertelenmiş Gelirler | 236.141 | 646.521 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 689.569 | 556.869 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 163.807 | 174.965 |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler | 525.762 | 381.904 |
| Özkaynaklar | 923.426.900 | 769.568.780 |
| 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 | 29.285.244 | 23.675.901 |
| Geçmiş Yıl Karları | 615.117.905 | 617.022.906 |
| Net Dönem Karı | 192.033.721 | 41.879.943 |
| Toplam Kaynaklar | 926.112.775 | 787.715.241 |

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

| KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL) | 1 Ocak–31 Aralık 2017 | 1 Ocak–31 Aralık 2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Hasılat | 71.836.611 | 62.915.630 |
| Satışların Maliyeti (-) | (18.891.811) | (19.236.212) |
| Brüt Kar | 52.944.800 | 43.679.418 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (5.558.905) | (2.490.785) |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-) | (1.184.071) | (1.298.332) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 146.217.541 | 3.643.118 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | (313.140) | (1.469.430) |
| Faaliyet Karı | 192.106.225 | 42.063.989 |
| Finansal Giderler (-) | (19.463) | (17.219) |
| Vergi Öncesi Kar | 192.086.762 | 42.046.770 |
| Vergi Gideri | (16.176) | (14.012) |
| Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri) | (1.008) | (26.778) |
| Dönem Karı | 192.069.578 | 42.005.980 |

| KONSOLİDE VARLIKLAR (TL) | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|--------------------|--------------------|
| Dönen Varlıklar | 31.527.620 | 39.874.141 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 21.465.527 | 29.547.147 |
| Ticari Alacaklar | 7.027.211 | 7.146.351 |
| Diğer Alacaklar | 7.432 | 6.789 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 2.699.716 | 855.270 |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar | 327.734 | 481.866 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 0 | 1.836.718 |
| Duran Varlıklar | 897.046.442 | 750.091.077 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 879.555.000 | 732.630.000 |
| Maddi Duran Varlıklar | 202.116 | 299.552 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 31.978 | 43.203 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 16.979.742 | 16.930.458 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 172.059 | 173.067 |
| Diğer Duran Varlıklar | 105.547 | 14.797 |
| Toplam Varlıklar | 928.574.062 | 789.965.218 |

| KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL) | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|--------------------|--------------------|
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 4.286.908 | 19.765.346 |
| Ticari Borçlar | 2.755.481 | 18.496.728 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 87.549 | 81.151 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 122.350 | 79.713 |
| Ertelenmiş Gelirler | 236.141 | 674.641 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 10.726 | 10.370 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 1.074.661 | 422.743 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 1.281.292 | 1.087.988 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 755.531 | 706.084 |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler | 525.761 | 381.904 |
| Özkaynaklar | 923.005.862 | 769.111.884 |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | 923.005.862 | 769.111.884 |
| 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 | 29.285.244 | 23.675.901 |
| Geçmiş Yıl Karları | 614.775.769 | 616.554.732 |
| Net Dönem Karı | 192.069.578 | 42.005.980 |
| Toplam Kaynaklar | 928.574.062 | 789.965.218 |

| KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|--------------------|--------------------|
| CARİ ORAN | 7,354 | 2,017 |
| ÖZ KAYNAKLAR | 923.005.862 | 769.111.884 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | 5.568.200 | 20.853.334 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER / ÖZKAYNAKLAR | 0,006 | 0,027 |

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.