



PANORA
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 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.

Değerli Ortağımız,

Şirketimizin 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 05.Mart.2017 tarihinde yapılmış, toplantıya ve döneme ait faaliyetlerimize ilişkin düzenlenen raporlar ile mali tablolar Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), e-şirket ve Şirketimiz internet sitesinde yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

Toplantıda özet olarak;

- Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile görev süreleri belirlenerek seçilmesi,
- 2016 Yılı Karının dağıtımı,
- 2017 Yılı Bağımsız Denetim Şirketinin seçilmesi,
- 2017 Yılında yapılacak bağış ve yardım sınırının belirlenmesine,

İlişkin kararlar alınmıştır.

Panora GYO, iş ortağı olarak gördüğü kiracı ve yatırımcılarına, ortak paydayı gözeterek izlediği portföy politikası ile belirsizliğin minimuma indirildiği sürdürülebilir ve istikrarlı yönetimle, yatırımcı ve kiracılarının maksimum faydayı sağlayabildikleri ortak noktayı hedeflemektedir.

Portföyü en az riskle yönetmek amacıyla dengeli bir kur politikası izlemeye azami özen gösterilmektedir. Bu kapsamda, sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getiren tüm kiracılarımız, Yönetim Kurulumuzun üçer aylık dönemlerle belirlediği sabit/tavan kur uygulamasından faydalanarak hem sağlıklı finansal planlama hem de firma bütçelerine ciddi finansman katkısı sağlayabilmektedirler.

Ekonomide müspet gelişmelerin yaşanacağını öngördüğümüz 2017 yılında da hedeflerimiz doğrultusunda çalışmaya devam ederek, bu yılın Ülkemiz için barış, huzur ve esenlikler yılı olmasını temenni ediyoruz.

Şirketimize güvenerek, ekonomik işbirliği yapan tüm değerli ortaklarımıza teşekkürlerimizi sunarız.

Saygılarımızla,
Yönetim Kurulu

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 Yapılan Değişiklikler
- İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve İçerisindeki 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 01.01.2017-31.03.2017 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

1- GENEL BİLGİLER:

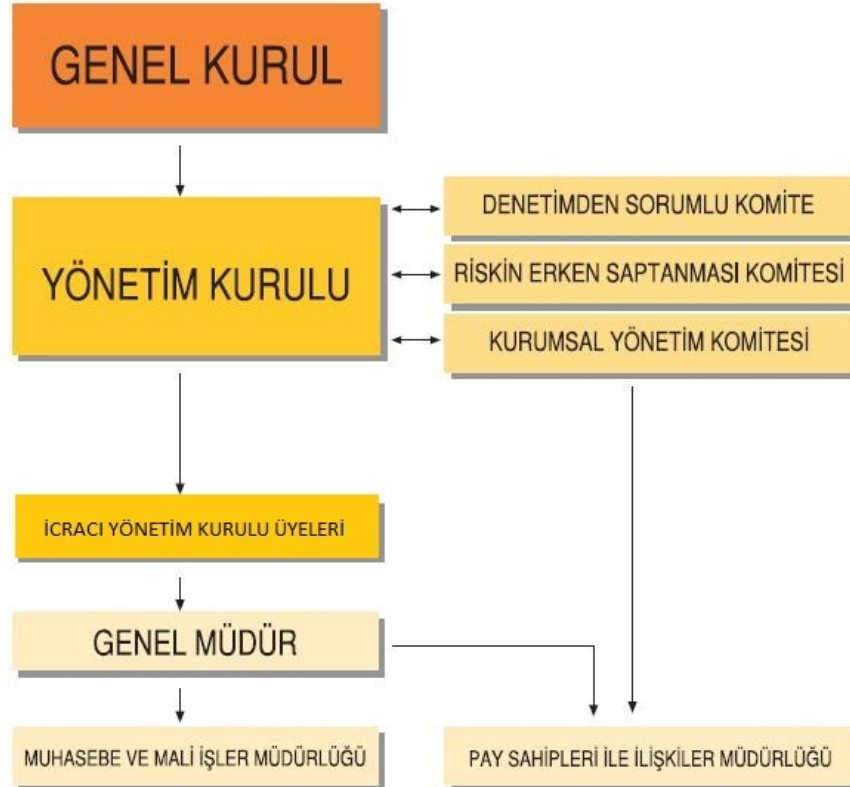
- Faaliyet Raporu
Hesap Dönemi : 01.01.2017 – 31.03.2017

- **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.'nin 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

31.03.2017 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 Hisarcıklıoğlu	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:**

<u>Adı-Soyadı</u>	<u>Görevi</u>	<u>Mesleği</u>
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 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...



PANORA'ya adınızı 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, son dönemde Ülkemizde yaşanan olaylar sonucu 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 uygulamıştır.

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

Bu uygulama ile kiralardan zamanında tahsil edilmesinin yanı sıra, Ülkenin içinde bulunduğu ekonomik şartları da göz önünde bulundurarak kiracının korunması ve devamlılığı sağlanarak uzun vadede kar maksimizasyonu da hedeflenmiştir.

2017 Yılı Ocak – Mart 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

Uygulamayla kiracılarımıza finansman desteğinin sağlanmasının yanı sıra kiralardan tahsil edilebilme oranı da yükseltilmiştir.

Kira bedellerinin hesaplanmasında uygulanan ve üçer aylık dönemler halinde tespit edilen 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**

Şirketimiz portföyünde bulunan Panora AVM'nin 2017 yılı ilk üç aylık döneminde yenileme çalışmaları kapsamında bir faaliyeti bulunmamaktadır.

- **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	
SERHAT KILIÇ TİYATRO SALONU	

- **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 dağıtılabılır 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 Ödenen 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 DELOITTE 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 2017 yılında geçerli olacak 29 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporunda,

KDV hariç piyasa değerinin : 732.630.000 TL
% 18 KDV dahil piyasa değerinin ise : 864.503.400 TL

Taşınmazların toplam aylık kira değeri;
KDV hariç aylık kira değeri : 5.659.000 TL
% 18 KDV dahil aylık kira değeri : 6.677.620 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.

- **İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Sektör İçerisindeki 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 kiralananabilir alan büyüklüğü ile Avrupa'daki oranların üzerinde kiralananabilir 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 Tigrel Caddesi yönünde sola dönülür. 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 aksıdır. Ayrıca bazı kamu kurumlarının ve özel kurumların bölgeye merkezlerini taşınması, 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. Gün içinde araç yoğunluğunun günün yoğun saatlerinde üst seviyelere ulaşacağı düşünülmektedir. 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:

- Gün içinde araç yoğunluğunun günün yoğun saatlerinde üst seviyelere ulaşacağı düşünülmektedir.

- Ana taşınmaza yakın konumlu inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect Çarşı Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi'nin olması ciddi rekabet ortamını doğuracaktır.

- Konu ana taşınmazın içerisinde yer alan dükkanlardan bazıları onaylı mimari projeden farklı olarak birleştirilmiştir.

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:

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

Zayıf Yanlar:

Şehir merkezinde yer almıyor olması sebebi ile konum itibari ile günlük bir yaya trafiği hattı üzerinde yer almıyor olması.

Ana taşınmaza yakın konumlu inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect Çarşı Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi rekabet ortamını doğurabilir.

Fırsatlar:

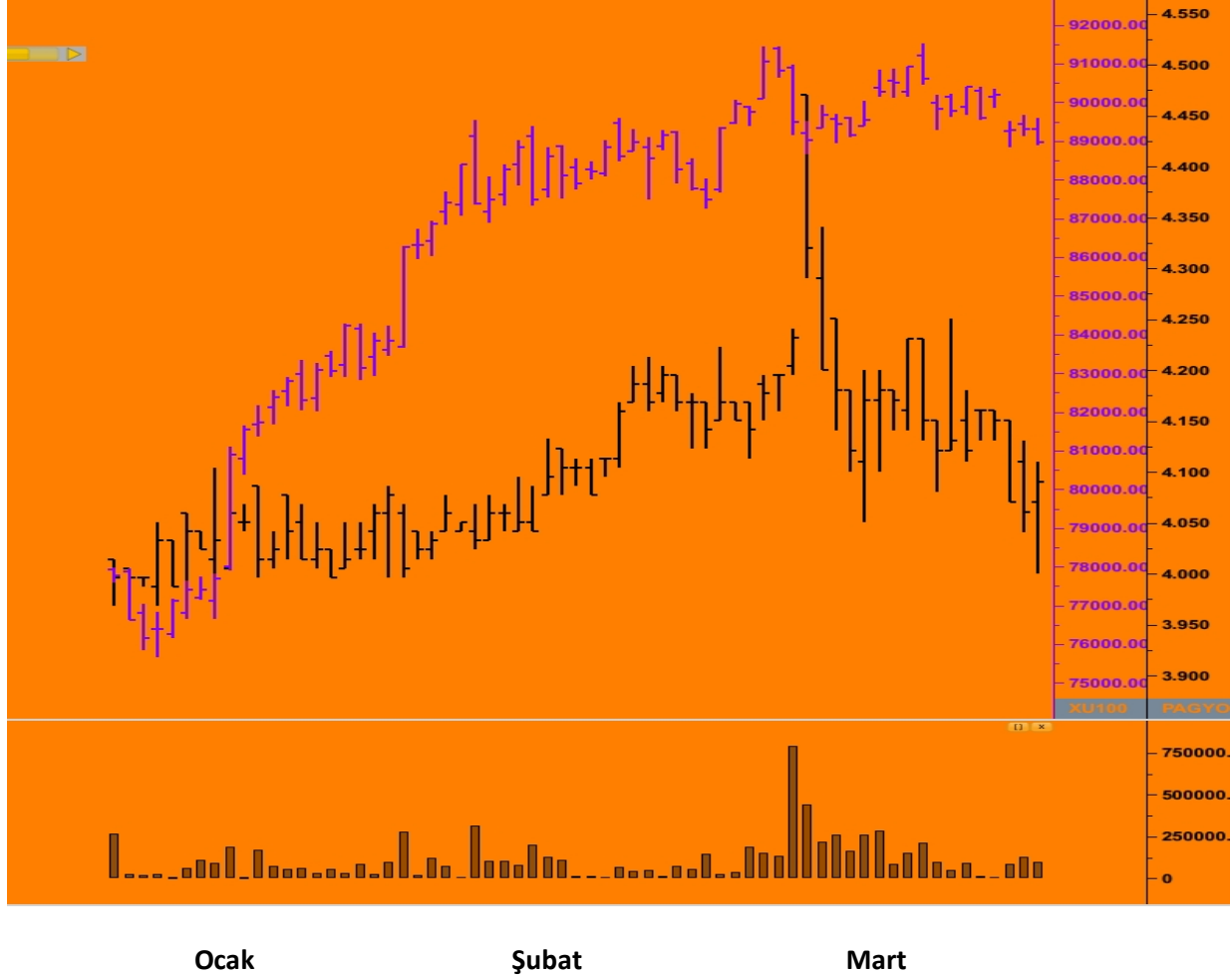
Her ne kadar merkezden uzak bir AVM olsa da bulunduğu konum itibari ile ticari kapsama alanı son derece yüksektir. Özellikle bölgede yapımı süren lüks konut projelerinin tamamlanmasının orta vadede ziyaretçi sayısını, ortalama harcama ve kalma süresini arttıracığı, gelirlerin de bu gelişmeden pozitif etkileneceği yönündedir.

Yukarıda belirtilen kriterlerin iyi analiz edilerek Şirket faaliyetlerine yansıtılması sonucunda doygunluk yaşanan Ankara AVM piyasasında Panora AVM'ye belirgin bir rekabet avantajı getirmektedir.

• **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.Mart.2017)



PAGYO hisse senedi 01.Ocak.2017 – 31.Mart.2017 tarihleri arasında 3,97 TL ile 4,47 TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama fiyatı 4,09 TL ve günlük ortalama işlem miktarı yaklaşık 28.000 adettir.

Endeks 100 fiyat hareketliliği ile PAGYO hisse senedi aynı dönem için karşılaştırıldığında; 100 Endeks döneme 77.907 puan seviyelerinden başlamış 88.947 puan seviyelerinde kapatmıştır, PAGYO hisse senedi ise ilgili döneme 4,01 TL seviyesinden başlamış 4,09 TL seviyesinden kapatmıştır.

Bu dönem içinde 100 endeksin yaklaşık %14,17, PAGYO hisse senedinin ise yaklaşık %2,00 oranında değer kazandığı görülmüştür.

6- BİREYSEL VE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

Şirketimiz ve bağlı ortaklığının 01.Ocak.2017 ile 31.Mart.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 Mart 2017	1 Ocak–31 Mart 2016
Hasılat	13.470.741	12.963.879
Satışların Maliyeti (-)	(1.480.226)	(1.210.234)
Brüt Kar	11.990.515	11.753.645
Genel Yönetim Giderleri (-)	(354.022)	(235.189)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(122.400)	(146.400)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	852.652	1.320.402
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(51.582)	(41.974)
Faaliyet Karı	12.315.163	12.650.484
Finansal Giderler (-)	0	(385)
Vergi Öncesi Kar	12.315.163	12.650.099
Vergi Giderleri (-)	0	0
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	0	0
Dönem Karı	12.315.163	12.650.099

BİREYSEL VARLIKLAR (TL)	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Dönen Varlıklar	10.031.548	37.914.088
Nakit ve Nakit Benzerleri	5.519.808	29.536.711
Ticari Alacaklar	2.896.794	5.490.632
Peşin Ödenmiş Giderler	745.008	568.161
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	600.095	481.866
Diğer Dönen Varlıklar	269.843	1.836.718
Duran Varlıklar	750.692.745	749.801.153
Bağlı Ortaklıklardaki Paylar	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	733.057.227	732.630.000
Maddi Duran Varlıklar	99.690	105.143
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	41.717	35.552
Peşin Ödenmiş Giderler	17.394.111	16.930.458
Toplam Varlıklar	760.724.293	787.715.241

BİREYSEL KAYNAKLAR (TL)	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.436.646	17.589.592
Ticari Borçlar	12.318.915	16.854.017
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	39.318	12.779
Diğer Yükümlülükler	707.528	76.275
Ertelenmiş Gelirler	3.362.078	646.521
Diğer Borçlar	8.807	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	579.304	556.869
Uzun Vadeli Karşılıklar	137.010	174.965
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	442.294	381.904
Özkaynaklar	743.708.343	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	29.246.135	23.675.901
Geçmiş Yıl Karları	615.157.015	617.022.906
Net Dönem Karı	12.315.163	41.879.943
Toplam Kaynaklar	760.724.293	787.715.241

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	1 Ocak–31 Mart 2017	1 Ocak–31 Mart 2016
Hasılat	16.968.202	16.393.822
Satışların Maliyeti (-)	(4.326.695)	(4.428.283)
Brüt Kar	12.641.507	11.965.539
Genel Yönetim Giderleri (-)	(360.674)	(240.940)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(780.980)	(395.306)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	897.797	1.336.998
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(83.782)	(42.790)
Faaliyet Karı	12.313.868	12.623.501
Finansal Giderler (-)	(4.628)	(4.718)
Vergi Öncesi Kar	12.309.240	12.618.783
Vergi Gideri	(2.967)	0
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(1.726)	(1.397)
Dönem Karı	12.304.547	12.617.386

KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Dönen Varlıklar	12.128.013	39.874.141
Nakit ve Nakit Benzerleri	5.793.311	29.547.147
Ticari Alacaklar	4.613.188	7.146.351
Diğer Alacaklar	7.111	6.789
Peşin Ödenmiş Giderler	843.137	855.270
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	601.423	481.866
Diğer Dönen Varlıklar	269.843	1.836.718
Duran Varlıklar	751.042.593	750.091.077
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	733.057.227	732.630.000
Maddi Duran Varlıklar	282.392	299.552
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	47.727	43.203
Peşin Ödenmiş Giderler	17.394.111	16.930.458
Ertelenmiş Vergi Varlığı	171.341	173.067
Diğer Duran Varlıklar	89.795	14.797
Toplam Varlıklar	763.170.606	789.965.218

KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kısa Vadeli Yükümlülükler	18.809.783	19.765.346
Ticari Borçlar	14.177.159	18.496.728
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	263.334	81.151
Kısa Vadeli Karşılıklar	88.043	79.713
Ertelenmiş Gelirler	3.385.636	674.641
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	2.967	10.370
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	883.837	422.743
Diğer Borçlar	8.807	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.119.992	1.087.988
Uzun Vadeli Karşılıklar	677.698	706.084
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	442.294	381.904
Özkaynaklar	743.240.831	769.111.884
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	743.240.831	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	29.246.135	23.675.901
Geçmiş Yıl Karları	614.814.878	616.554.732
Net Dönem Karı	12.304.547	42.005.980
Toplam Kaynaklar	763.170.606	789.965.218

KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE	31 Mart 2017	31 Mart 2016
CARİ ORAN	0,645	2,017
ÖZ KAYNAKLAR	743.240.831	769.111.884
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	19.929.775	20.853.334
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER / ÖZKAYNAKLAR	0,027	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.