

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 2018 hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında 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 Raporunun 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.

- 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 yansıtabilecek 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, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken 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 yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtip yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na 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 yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtip yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi H. Erdem Selçuk'tur.

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



H. Erdem Selçuk, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 21 Şubat 2019



PANORA

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 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 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’ndan dönüşüme ilişkin gerekli izni almış ve konu 31 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında karara bağlanarak Şirketin Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş. olan unvan ve yapısı Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşümün hemen ardından Şirket sermayesinin %25 ine isabet eden 21.750.000 TL tutarlı kısmı ortakların hisse satışı yöntemiyle halka arz edilerek 23 Mayıs 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamıştır.

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

İÇİNDEKİLER

1- GENEL BİLGİLER

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

2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

3- ŞİRKET PORTFÖYÜNDEKİ GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

4- ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

5- ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

- Hesap Döneminde Yapılan Genel Kurul Toplantıları
- Sabit/Tavan Kur- İskonto Uygulamaları Hakkında Bilgi
- 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
- Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler
- Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel Ve Kamu Denetime İlişkin Bilgiler
- Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket Ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari Veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar
- Şirket Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına Veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit Ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri
- 2018 Yılı Hisse Fiyat Ve İşlem Grafiği
- Diğer Hususlar

6- BİREYSEL ve KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

7- RİSKLER VE YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

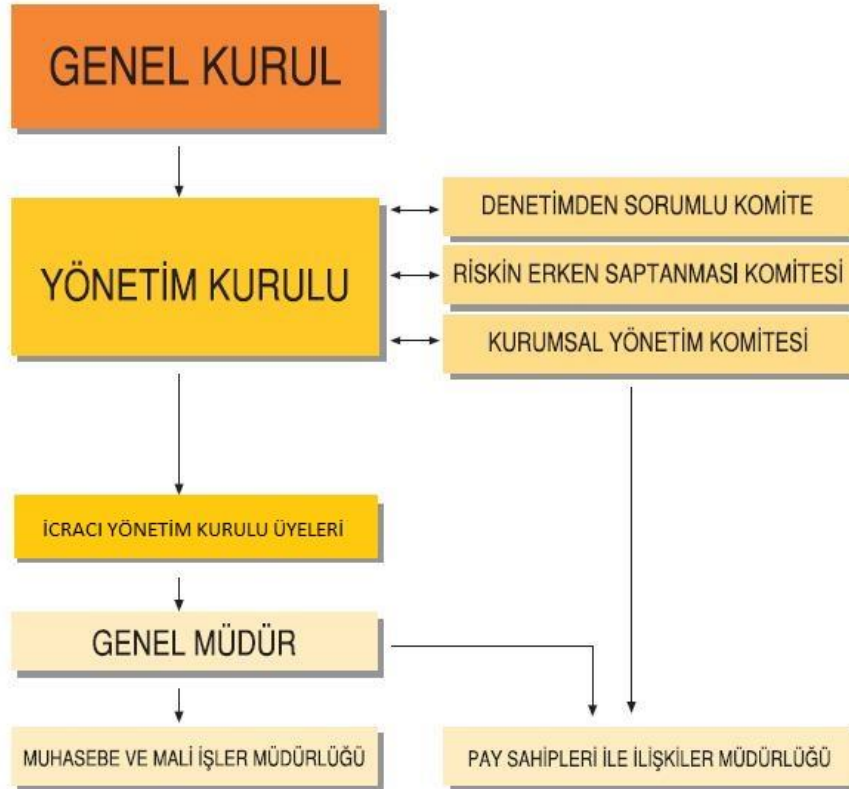
8- KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU VE KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

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 01.01.2018-31.12.2018 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

1- GENEL BİLGİLER:

- Faaliyet Raporu Hesap Dönemi: 01.01.2018 – 31.12.2018
- 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 Bşk. Yard.	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Sinan Aydın AYGÜN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Zekeriya FINDIKOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Osman TOKUR	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Lütfi BAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Vahdettin ERTAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Üye	1 Yıl
Şenol ALPARSLAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Üye	1 Yıl

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca görev yapan seçilmiş bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Sayın Vahdettin ERTAŞ ile Sayın Şenol ALPARSLAN 24 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında bir yıl süre ile seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri:**Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU**

Mustafa Rifat Hisarcıklıoğlu, liseyi Ankara TED Koleji'nde bitirdikten sonra, lisans öğrenimini Ankara Gazi Üniversitesi İktisat ve İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. Profesyonel iş hayatına aile şirketine başlayan Hisarcıklıoğlu, yapı malzemeleri, inşaat, ihracat-ithalat, yatırımlar, arazi ıslahı, gıda ve otomotiv sektörü gibi alanlarda faaliyet gösteren Eskihisar Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanlığını yürütmektedir. 1992 yılında Ankara Ticaret Odası (ATO) Meclis Üyeliğine seçilen Hisarcıklıoğlu, 365 Oda ve Borsayı ve 1,5 milyon üyeyi kapsayan Türkiye'nin en büyük iş kuruluşu olan Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB)'da bir yıl süren Başkan Yardımcılığı görevinin ardından, 2001 yılında yapılan seçimlerde Başkan olarak göreve gelmiş ve 2002, 2005, 2009 ve 2013 yıllarında yeniden TOBB Başkanı olarak seçilmiştir. Hisarcıklıoğlu Türkiye'de ve uluslararası platformda birçok unvana sahiptir.

Salih BEZCİ

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

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

Salih Bezci, son 15 yıldır Ankara'nın vergi rekortmenleri listesinde yer almaktadır.

Sosyal sorumluluk projelerine büyük önem veren Bezci'nin, Ankara Yenimahalle'de babası Durali Bezci adına yaptırdığı Durali Bezci İlköğretim Okulu ve annesi Ayşe Bezci adına Kızılcahamam'da yaptırdığı Ayşe Bezci Anadolu Turizm Otelcilik Meslek Lisesi eğitim ve öğretim faaliyetlerine devam etmektedir.

12 yıl ATO Başkan vekilliğinin ardından, 2011 - 2016 yılları arasında Ankara Ticaret Odası Başkanı olarak görev yapmıştır.

Halen Besa Grup Şirketleri Yönetim Kurulu Başkanlığı'nın yanı sıra ortağı olduğu başka şirketlerde de Yönetim Kurulu Başkan ve üyesi olarak görev almaktadır.

Zekeriya FINDIKOĞLU

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

Sinan Aydın AYGÜN

1959 yılında Ankara’da doğan Sinan Aydın Aygün ilk, orta ve lise eğitimini Ankara’da tamamladı. Gazi Üniversitesi İngiliz Dili ve Edebiyatı Bölümü’nden mezun olan Aygün, inşaat malzemeleri satıcılığı ve müteahhitlik yaptı. Aygün, 1997 yılında Ankara Ticaret Odası Başkanlığı’na seçildi. Ankara Ticaret Odası tarihinde en uzun süre görev yapan ikinci başkan sıfatını alan Aygün, 2005 yılından 10 Mart 2011 tarihine kadar TOBB Ticaret Odaları Konsey Başkanlığı görevini de yürüttü. 2011 Genel Seçimlerinde bir dönem CHP Ankara Milletvekili olarak seçildi. Halen Ankara’da muhtelif İş Merkezi projelerinin müteahhitliğini sürdürmektedir.

Osman TOKUR

1949 yılında Ankara’da doğdu. Ankara Akşam Ticaret Lisesi’nden 1979 yılında mezun oldu. 1968 yılında ticari hayatına aile şirketi olan Tokur Ağaç’da başladı. 1989 Yılında Limited şirkete dönüşen Şirket’te ticari hayatına devam etmektedir. Tokur Ağaç San. ve Tic. Ltd. Şti. parke, kereste ürünleri, masif ahşap panel çeşitleri, kapı kasası, sereni, yüzey ve pervazları olmak üzere bir çok çeşit ürünün ithalat ve ihracatı üzerine uzmanlaşmıştır.

Lütfi BAŞ

Ankara iktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Ticaret ve Sanayi İşletme Bölümü mezunu olan Lütfi Baş, 1967 yılında BAŞTAŞ Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş.’de Muhasebe Memuru olarak göreve başlamış, sırasıyla 1969-1977 arasında Muhasebe Şefi, 1977-1984 arasında Muhasebe Müdürü, 1984-1998 arasında Genel Müdür Yardımcılığı, 1998-2012 yılları arasında Genel Müdür, 2012-2014 yılları arasında danışmanlık görevinde bulunmuştur. Halen Borpet Ltd. Şti. ve Bortek A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevlerini sürdürmektedir. Bu süreler içinde Bursa İpek-İş Fabrikasında Yönetim Kurulu Üyeliği ayrıca Ankara Sanayi Odası Murakabe heyeti ve Ankara Organize Sanayi Bölgeleri Hesap Tetkik Kurulu Başkanlığı ve ÇMİS ve TCMB Denetleme Kurulu Başkanlığı görevlerini de üstlenmiştir.

Vahdettin ERTAŞ

2013-2017 SERMAYE PİYASASI KURULU (Kurul Başkanı)

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

2013-2017 YATIRIMCI TAZMİN MERKEZİ (Yönetim Kurulu Başkanı)

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

2013-2017 İSEDAK (Sermaye Piyasaları Düzenleyici Forumu Başkanlığı)

- 57 Ülkenin üye olduğu İslam İşbirliği Teşkilatı'na üye ülkelerin sermaye piyasası alanındaki düzenleyici otoritelerinin idari kapasitelerinin artırılması, sermaye piyasalarının gelişimi ve muhtemel işbirliği alanlarında üye ülke otoriteleri arasındaki çalışmalara başkanlık yaptı.
2015-2017 İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ
- Yüksek lisans programında Sermaye Piyasası Kurumları dersini verdi.
2006-2013 SERMAYE PİYASASI KURULU (Kurul Üyesi)
2005-2006 İSTANBUL ALTIN BORSASI (Başkan)
- Altın Borsası'nın otomasyon projesi ve uzaktan erişim sistemini gerçekleştirdi.
2002-2005 SERMAYE PİYASASI KURULU (Daire Başkanı/Ortaklıklar Finansmanı Dairesi)
- Şirket birleşme ve bölünmelerine ilişkin ilk düzenlemelere liderlik etti.
2002-2005 DOĞAL AFET SİGORTALARI KURUMU (Yönetim Kurulu Üyesi)
2002-2005 VERGİ KONSEYİ (Üye)
1997-2001 SERMAYE PİYASASI KURULU (Daire Başkanı/Kurumsal Yatırımcılar Dairesi)
- Gönüllü Bireysel Emeklilik Sistemi (BES) projesini gündeme getirdi, BES sisteminin yasal altyapısını hazırlayan ekibin başkanlığını yürüttü.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) mevzuat düzenlemelerine öncülük etti.
- Elektronik Fon Gözetim Sistemi'nin (FONSİS) kuruluşuna liderlik etti.
1987- 1997 SERMAYE PİYASASI KURULU (Uzman/Uzman Yardımcısı)

Eğitim

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ,
Doktora, İşletme Anabilim Dalı, 2012
LANCASTER ÜNİVERSİTESİ İNGİLTERE
Yüksek Lisans, MBA, 1996
HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ
Yüksek Lisans, İşletme, 1991
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
Siyasal Bilgiler Fakültesi
Lisans, İşletme, 1987

Başlıca Yayınları:

- "İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda 1998-2007 Yılları arasında Halka Açılan Şirketlerin Hisse Senedi Performansı", Hacettepe Üniversitesi, İşletme Bölümü, Doktora Tezi, Ankara 2012
- "Privatization in the UK and Turkey: A Comparative Study of British Telecom and Turkish Telecom" Lancaster Üniversitesi MBA Tezi, Lancaster, 1996
- "Menkul Kıymetler Yatırım Fonları" Hacettepe Üniversitesi, İşletme Bölümü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 1991
- "1980 Sonrası Türk Mali Sisteminde Liberalleşme" Sermaye Piyasası Kurulu Uzmanlık Tezi, Ankara, 1991
- "Yatırım Fonları ve Türkiye Uygulaması" Sermaye Piyasası Kurulu Yayını Ankara, Ekim 1997 (Ortak Çalışma)
Yabancı Dil : İngilizce

Şenol ALPARSLAN

Tümgeneral Dr. Şenol Alparslan 1961 yılında Ankara Kızılcahamam'da doğdu. İlköğretim, ortaöğretim ve lise eğitimini Ankara'da tamamladı.

1982 yılında Kara Harp Okulu'ndan mezun olmayı müteakip 1983'te Zırhlı Birlikler Okulu'nda (Ankara-Etimesgut) Zırhlı Birlik eğitimini tamamladı ve Tankçı teğmen olarak mezun oldu. Daha sonra sırasıyla;

- 1983-1989 yılları arasında, 3. Zırhlı Tugay Komutanlığı'nda (Çerkezköy-Tekirdağ), Tank Takım ve Bölük Komutanlığı,
- 1989-1990 yılları arasında 29. Piyade Tümeni, 202. Mekanize Piyade Alay Komutanlığı'nda (Laleli – Erzurum) Tank Bölge Komutanlığı,
- 1990-1992 yılları arasında Kara Harp Akademisi'nde (İstanbul) Kurmaylık Eğitimini aldı.
- 1992-1995 yılları arasında, Kurmay Yüzbaşı olarak 25. Mekanize Piyade Tugayı Komutanlığı'nda (Ardahan) İstihbarat ve Harekat Şube Müdürlüğü,
- 1995-2000 yılları arasında Kurmay Binbaşı olarak Kara Kuvvetleri Komutanlığı Karargahı (Ankara) Harekat Başkanlığı, İç Güvenlik Harekat Dairesinde Plan Subaylığı görevlerini icra etti.
- Bu görev sırasında NATO Okulunda (Oberammergau-Almanya) Çokuluslu Kurmay Subay Oryantasyon Kursu ve Psikolojik Harekat Kursunu tamamladı. Aynı dönemde, Macaristan, Kırgızistan (CENTRASBAT-98) ve Irak'taki farklı askeri tatbikatlara katıldı.
- 1998-1999 Eğitim-Öğretim döneminde Silahlı Kuvvetler Akademisi'nden (İstanbul) mezun oldu.
- 2000 yılında Kurmay Yarbay olarak NATO Savunma Koleji'nden (İtalya-Roma) mezun oldu. Mezuniyetini takiben, Arnavutluk ve Bulgaristan'da düzenlenen Corner Stone-2001 tatbikatında Kontrol Karargahı Yöneticisi, Bakü Azerbaycan'daki NATO Barışı Destekleme Harekatı Tatbikatlarında Sivil Asker İşbirliği (CIMIC) Şube Müdürü olarak görev yaptı.
- 2000-2002 yılları arasında Kurmay Yarbay olarak Zırhlı Birlik Okul ve Eğitim Tümeni, Tank Okulunda (Ankara – Etimesgut), Gösteri ve Tatbikat Tabur Komutanlığı görevinde bulundu.
- 2002-2004 yılları arasında Kurmay Albay olarak Zagreb Askeri Ataşesi ve aynı dönemde RACVIAC (Bölgesel Silah Kontrolü Doğrulama ve Uygulama Yardım Merkezi'nde) Milli Temsilci olarak yurt dışı sürekli görevini yaptı.
- 2000-2004 yılları arasında Zagreb Üniversitesi'nde Doktora çalışmalarına yönelik Pedagojik Eğitimi ve Tarih Eğitimi'ni tamamlayarak (Ankara Hacettepe Üniversitesi ve Konya Selçuk Üniversitesi) doktorasını aldı.
- 2004-2005 yılları arasında, 20. Zırhlı Tugay Komutanlığı'nda (Şanlıurfa) Kurmay Başkanlığı,
- 2005-2006 yılları arasında 49. İç Güvenlik Piyade Tugay Komutan Yardımcılığı ve Karlıova Bölge Komutanlığı (Muş ve Bingöl-Karlıova) görevlerinde bulundu.
- 2006 yılında Tuğgeneralliğe terfi etmeyi müteakip 65. Mekanize Piyade Tugayı Komutanlığına (Lüleburgaz) atandı. 2006-2010 yıllarında Tugay Komutanlığı yaptı. Bu süre zarfında Sırp ordusu tarafından Belgrad'da düzenlenen tatbikata Milli Temsilci olarak katıldı.
- 2010 yılında Tümgeneralliğe terfi etti ve 2010 – 2012 yılları arasında 3. Piyade Tümeni Komutanlığı (Yüksekova-Hakkari) görevinde bulundu.
- 2012-2016 yılları arasında Milli Güvenlik Kurulu (Ankara) Genel Sekreterliğinde Genel Sekreter Yardımcısı olarak görev yaptı. Aynı dönemde bazı yabancı güvenlik konsey üyelerini yurtdışında ziyaret etti. Diğer ülkelerden gelen güvenlik konseylerinin temsilcilerini ağırladı.
- 2016-2017 döneminde, 5. Kolordu Komutanlığı (Çorlu Tekirdağ) görevine atandı. Bu dönemde Yunan Ordusunda eşidi Kolordu Komutanlığına resmi ziyarette bulundu.
- 2017'de 5. Kolordu Komutanlığı'ndan emekli oldu.

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

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

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER	
Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU	Eskihisar Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanlığı, TOBB Başkanlığı ve diğer muhtelif görevleri mevcuttur.
Salih BEZCİ	Besa Gayrimenkul Dan Trz Otom A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Besa İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Besa Kule İşletmecilik A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Besa Marin Trz İşl A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Besa Mühahhitlik Yat Mim İnş A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Besa Tema Gayrimenkul Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Besa Tema İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Sbl Enerji A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Besa Yönetim Dan ve Yat. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Denizyaka Trz Yat İnş ve işl A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Plato Yapı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Salih Bezci Yönetim Danış. Yat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Tasfiye Halinde Fırat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Besa Marin Otelcilik Trz İşl A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Söğütözü İnşaat ve İşletme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi. Armada İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi. Panora İşl. Ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi. Gümrük Turizm İşletmeleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi.
Zekeriya FINDIKOĞLU	Eskihisar Dış Tic. ve San A.Ş. YK Üyesi. Eskişehir İnş. ve Yat. A.Ş. YK Üyesi. Eskişehir İnş. Malz. A.Ş. YK Üyesi. Hasöz San. Üm. Paz. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi. Panora İşl. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi. Eskişehir Otomotiv San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi. Eskişehir Yedek Parça A.Ş. YK Üyesi. Eskişehir Tek. Hiz. A.Ş. YK Üyesi. Eskişehir 2. El Oto. A.Ş. YK Üyesi. Ekalp İnş. Proje Elek. Isıtma Sis. İşl. San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi. Esye Gıda San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi
Sinan Aydın AYĞÜN	Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi. Sinan Aygün Gayrimenkul A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Beştepe Kuleleri İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi.
Osman TOKUR	Söğütözü İnş. ve İşl. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi. Tokur Ağaç Ltd. Şti. İşletme Müdürü. Armada İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi.

Lütfi BAŞ	Borpet Ltd. Şti ve Bortek A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi.
Şenol ALPARSLAN	-
Vahdettin ERTAŞ	Nuh Çimento A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi. Boytrans Lojistik Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi.

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

Panora G.Y.O. A.Ş. Yönetim Kurulu'nda mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanunî denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

h) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ı) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

İ) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

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

Tarih : 26.02.2018
Ad Soyad : Vahdettin Ertaş
İmza :



BAĞIMSIZ ÜYE ŞARTLARINA DAİR BEYAN

Panora G.Y.O. A.Ş. Yönetim Kurulu'nda mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d) Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
- f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- h) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ı) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- i) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

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

Tarih : 23.02.2018
Ad Soyad : Şenol İPARSLAN
İmza : 

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

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

- **Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri**

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

- **Faaliyet Esasları**

Şirket Yönetim Kurulu, ikisi bağımsız olmak üzere toplam sekiz üyeden oluşmaktadır. Yönetim kurulu üyeleri 24 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 1 yıl süre ile seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu, “Yönetim Kurulu Yetki Ve Görev Dağılımına İlişkin İç Yönergesi” ile belirlenen esaslar çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. İç yönerge Şirket internet sitesinde kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Yönetim Kurulu 01 Ocak 2018 ile 31 Aralık 2018 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 35 kez toplanmış, bu toplantılarda toplam 69 karar almıştır. Bu dönemde yapılan toplantılarda, Yönetim Kurulu Üyelerince alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır. Toplantıya katılımda genelde mutlak çoğunluk sağlanmış olup, kararlar toplantıya katılanların oybirliği ile alınmıştır. Alınan kararlarda olumsuz şerh vb. durum mevcut değildir. Toplantılara fiziki katılım oranı %99’dur. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkı verilmemiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimiz Yönetim Kurulu toplantılarına katılmış, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ile önemli nitelikteki faaliyetlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulabilecek herhangi bir karar bulunmamaktadır.

2018 yılı içinde yönetici sorumluluk sigortası yapılmış ve durum TTK uyarınca KAP’ta ilan edilmiştir.

- **Yetki Sınırları**

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

- **Komiteler**

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını daha sağlıklı bir biçimde yerine getirmek amacıyla, Şirket bünyesinde yeterli sayıda komite oluşturmuştur. Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitesi ayrıca oluşturulmadığından “Kurumsal Yönetim Komitesi” bu komitelerin görevlerini ilgili mevzuat çerçevesinde yerine getirmektedir. Şirket bünyesindeki Komiteler; en az 2 (iki) üyeden oluşur. Komitelerin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyenin bulunması halinde ise üyelerin çoğunluğu icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, diğer komitelerin ise başkanları, Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Şirket Yönetim Kurulu’nun 8 üyeden oluşması ve SPK mevzuatı gereği iki bağımsız yönetim kurulu üyesinin yeterli olması nedeniyle bağımsız yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almışlardır.

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

Şirket Yönetim Kurulu 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı ile değişen Esas Sözleşme uyarınca değişen mevzuata uyum sağlamak amacıyla 07 Nisan 2016 tarihinde toplanarak “Yönetim Kurulu Yetki ve Görev Dağılımına ilişkin İç Yönerge” sini yeniden düzenlemiştir. Bu yönerge ile komitelerin yapısı, toplanma zamanları, görevleri, dayandığı mevzuatlar ve çalışma esasları gibi konulara da yer verilmiştir.

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

Komiteler, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulu’na rapor sunarak bilgilendirmede bulunur. Denetimden Sorumlu Komite üç ayda bir, Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az bir kez olmak üzere gerekli görüldüğü hallerde toplanır, Yönetim Kurulu için rapor hazırlar. Riskin Erken Saptanması Komitesi ise, Yönetim Kurulu’na her iki ayda bir vereceği raporda Şirketin risk durumunu değerlendirir varsa risklere işaret eder ve konu hakkındaki görüşlerini bildirir. 2013 yılında raporlama yapmaya başlayan komiteler, yönetmelik ve ilgili mevzuatlar çerçevesinde toplantı dönemine ve çalışma

esaslarına uyarak görevlerini sürdürmektedirler. Komite üyeleri 1 yıl için göreve atanmışlardır. Süre sonunda komite üyeleri yeniden belirlenir.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		TL	%
Vahdettin ERTAŞ	Komite Başkanı	-	-
Şenol ALPARSLAN	Komite Üyesi	-	-

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		TL	%
Vahdettin ERTAŞ	Komite Başkanı	-	-
Can ÖZTÜRK	Komite Üyesi	-	-

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		TL	%
Şenol ALPARSLAN	Komite Başkanı	-	-
Lütfi BAŞ	Komite Üyesi	-	-

- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı**

Şirket Çıkarılmış Sermayesi	: 87.000.000 TL
Şirket Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 90.000.000 TL

Şirketimizin %5 ve Üzeri Paya Sahip Ortaklar Listesi

ADI VE SOYADI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Salih BEZCİ	12.079.961	13,88
Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU	11.430.357	13,14
Sinan Aydın AYGÜN	9.581.248	11,01
Yeni Gimat G.Y.O. A.Ş.	5.392.557	6,20
Bekir AKAR	4.639.990	5,33
Diğer (%5 altı)	43.875.887	50,44
TOPLAM	87.000.000	100

- İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler**

Şirket payları içinde imtiyaz pay bulunmamaktadır.

- Personel İle İlgili Bilgiler**

Adı-Soyadı	Görevi
Murat Başkaya	Genel Müdür & Muhasebe ve Mali İşler Müdürü
Can Öztürk	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Bu dönemde çalışan toplam personel sayısı 7 kişidir.	

Mesleği
İşletmeci
İşletmeci

- **Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi ve Yönetime Katılımı**

Şirket çalışanları, mevcut yatırımcılar, potansiyel yatırımcılar, müşteriler, satıcılar, sendikalar, sivil toplum kuruluşları ve Kamu Kurumları gibi menfaat sahiplerine, SPK mevzuatı gereğince kamuya açıklanan finansal raporlarda yer alan bilgilere ek olarak kendilerini ilgilendiren konularda bilgi talep etmeleri halinde, yazılı veya sözlü bilgi, iletişim araçları vasıtasıyla (elektronik ortam, telefon, fax vb.) bilgi verilmektedir. Ayrıca menfaat sahiplerinin istedikleri bilgilere ulaşabilmeleri ve bilgilendirilmeleri ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç her zaman mümkündür.

Şirket bünyesinde oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Şirket'in denetimi ve kontrol mekanizmasını sağlamaktadır. Menfaat sahipleri etik açıdan uygun olmayan işlemlerin komitelere iletilmesi için info@panoragyo.com mail adresini ve Şirketimizin diğer iletişim bilgilerini kullanabilirler.

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

2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:

Şirketimizin Bağımsız iki Yönetim Kurulu Üyesine, 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 Aralık 2018 tarihinde sona eren döneme ait üst düzey yöneticilere ödediği ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 924.883 TL'dir (31 Aralık 2017: 726.288 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 mozağin bir araya gelmesiyle, tamamı doğal renkteki mermerlerden oluşan, Topkapı Sarayı'ndaki orijinalinden 240 kat büyütülerek yapılmış Türkiye'nin en büyük tek parça uygulama mozağı olan bu harita ile geçmişe yolculuk edeceksiniz...



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

4- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketimiz yatırımlarını tamamlamış olması ve yeni yatırım planının olmaması nedeniyle araştırma ve geliştirme kapsamında herhangi bir faaliyette bulunmamaktadır.

5- ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER:

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

Panora AVM, Şirketimizin esas faaliyet konusunu oluşturan ve kira geliri elde etmek amacıyla portföyünde bulundurduğu gayrimenkuldür. Şirket portföyünde başka bir gayrimenkul bulunmamaktadır.

• Hesap Dönemi İçinde Gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantısı

Şirketimizin 2017 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 24 Mart 2018 tarihinde yapılmıştır. 87.000.000 TL sermayeye tekabül eden 87.000.000 adet hisseden; 47.914.708,107 TL/adet hisse asaleten, 5.788.662,966 TL/adet hisse ise vekaleten toplantıda temsil edilmiş ve kararlar oy birliği veya oy çokluğu ile alınmıştır.

Toplantıya davet; Kanun ve Esas Sözleşmede belirtilen esaslar çerçevesinde gündemi de ihtiva edecek şekilde 02 Mart 2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirket internet sitesi, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EGKS) ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 06.03.2018 tarih ve 9530 sayılı nüshasında ilan edilmek sureti ile süresi içinde, TTK ve SPK hükümleri ile ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılmıştır.

Genel Kurul toplantısı mevzuat gereği eşzamanlı olarak hem fiziki hem de elektronik ortamda gerçekleştirilmiştir. 2017 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Bağımsız Denetim Kurulu Raporu, Bilanço, Gelir Tablosu, Genel Kurul Dokümanları ve ilgili belgeler KAP, e-şirket, e-genel kurul ve Şirket internet sitesi ile Şirket merkezinde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

Pay sahiplerinin toplantıya katılmaları konusunda fiziki ve elektronik ortamda katılımın sağlanması için gerekli her türlü tedbirler alınmıştır. Genel Kurul Toplantısı'nda soru sorma hakkını kullanan pay sahibimiz gündemin 4. maddesinde söz alarak, Şirket'in Finansal Tabloları ile ilgili soru sormuş ve gerekli bilgi yatırımcı nezdinde tüm katılımcılara verilmiştir. Toplantının daha verimli ve kısa zamanda yapılmasına yönelik olarak pay sahipleri tarafından verilen önergeler Toplantı Başkanlığı tarafından değerlendirilmiştir.

2017 yılı hesap döneminde yapılan 50.000 TL bağış ve yardıma ilişkin detaylı açıklama, Genel Kurul Toplantısı'nda ayrı bir gündem maddesi ile pay sahiplerine yapılmıştır.

Divan Başkanlığı toplantıyı mevzuata uygun olarak yönetmiş ve herhangi bir sorun yaşanmamıştır.

Şirket karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz hakkı olan pay mevcut değildir. Şirket, kar dağıtımına ilişkin esasları TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde Esas Sözleşme'nin 29. Maddesinde düzenlemiştir. Bu çerçevede oluşturulan Kar Dağıtım Politikası ise 2013 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin bilgisine sunmuş ve Şirket internet sitesinde ilan edilmiştir.

Genel Kurul Toplantısında alınan önemli nitelikteki kararlar:

- 1- Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri, 2017 yılı faaliyetleri nedeniyle TTK'nun 436. maddesinin 2. fıkrası gereği kendi paylarından doğan haklarını kullanmayarak ayrı ayrı ibra edilmişlerdir.
- 2- Görev süreleri biten Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 (bir) yıl süreyle; Sn. Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU, Sn. Salih BEZCİ, Sn. Sinan Aydın AYGÜN, Sn. Osman TOKUR, Sn. Zekeriya FINDIKOĞLU ve Sn. Lütfi BAŞ'ın, görev süreleri biten Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine ise 1 (bir) yıl süreyle; Sn. Vahdettin ERTAŞ ile Sn. Şenol ALPARSLAN'ın seçilmelerine karar verilmiştir.
- 3- 2018 yılı için Yönetim Kurulu Üyelerine TTK'nun 395 ve 396. Maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere izin ve yetki verilmiştir.
- 4- 2018 Yılı Bağımsız Denetim Firması olarak Deloitte mensubu "DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir.
- 5- 2018 yılı yapılabilecek bağış ve yardım üst sınırı, dağıtılabılır karın %2 si olarak belirlenmiştir.
- 6- Şirket Esas Sözleşmesinde, Kayıtlı Sermaye Tavanı süre uzatımı için gerekli değişiklikleri içeren tadil metni kabul edilmiştir.
- 7- Yönetim Kurulu'nun, Şirketin Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen 2017 Yılı mali tablolarında görünen 48.612.895,70 TL tutarındaki dağıtılabılır dönem karının, Esas sözleşmenin Kar Dağıtımına ilişkin 29. Maddesi çerçevesinde dağıtılmasına ilişkin yapılan teklife göre, beher hisse başına 0,4871 TL olmak üzere toplam 87.000.000 Adet Hisse için 42.377.700 TL temettü ödemesinin yapılmasına, ödemelere ilişkin tarih, tutar ve taksit sayısının tespiti ile ilgili hususlarda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesine karar verilmiştir.

- **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 uygulaması gerçekleştirmiştir.

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 – Aralık aylarını kapsayan dönem için belirlenen Sabit/Tavan Kur ve İskonto uygulamaları aşağıda belirtilmiştir. Dövizde endeksli kira sözleşmelerinin mevzuat gereği TL üzerinden yeniden düzenlemesinin ardından Sabit/Tavan Kur uygulaması kaldırılmış olup, yerine İskonto Uygulaması getirilmiştir.

SABİT / TAVAN KUR UYGULAMA DÖNEMİ	EURO KUR	USD KUR
01.01.2018-30.09.2018	3,6000 TL	3,1000 TL
01.10.2018-31.10.2018	3,9000 TL	3,4000 TL
İSKONTO UYGULAMASI	İSKONTO ORANI	
01.11.2018-31.12.2018	%29'a varan oranlarda	

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 edilmiştir.

Bu yılın ikinci yarısında başlayan ve Ağustos ayında derinleşen kriz neticesinde gerek enflasyon gerekse döviz kurlarında meydana gelen ani artışlar neticesinde;

Cumhurbaşkanlığı'nın 13.09.2018 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 85 sayılı kararı ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın 4. maddesine eklenen (g) bendi ve konuya ilişkin Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 06.10.2018 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararı düzenleyen 32/51 Sayılı Tebliğin 24 üncü ve 16.11.2018 tarih ve 32/52 Sayılı Tebliğ'in 28. Maddesi'nde geçen "kira bedelleri Türk Parası olarak taraflarca yeniden belirlenir" hükmü gereğince, daha önce döviz cinsinden düzenlenen kira sözleşmelerinin Türk Lira' sına dönüşümü zorunlu hale gelmiştir.

Bahse konu tebliğin 24 ve 28. Maddeleri ile;

"(24) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövizde endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövizde endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövizde endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan

paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkra da belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

Bu fıkra hükmü, bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar için uygulanmaz.”

“(28) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.

32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkra da belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar ile gayrimenkul kira sözleşmeleri kapsamında verilen depozitolar ve sözleşmelerin ifası kapsamında dolaşıma girmiş kıymetli evraklar için bu fıkra hükmü uygulanmaz.”

Hükümleri gereği, kira bedelleri Euro ve USD cinsinden düzenlen kira sözleşmelerimizin tebliğ kapsamında Türk Lira’sına dönüşümü gerçekleştirilmiştir.

- **Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri**

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

Söz konusu tadilat, tadilata ilişkin onaylatılan proje ve alınan ruhsatla uyumlu olarak devam etmektedir.

Proje tadiline ilişkin yasal sürecin tamamlanabilmesi için; tadilatın tamamlanması, yapı kullanım izin belgesinin alınması ve kat mülkiyetinin yeniden tesis edilmesi gerekmektedir.

• **2018 Yılında Gerçekleşen Kiralamalar ve Feshedilen Sözleşmeler:**

YENİ MARKALAR		AYRILAN MARKALAR	
ENZA HOME	HANES	JO MALONE	DESA
VESTEL	LAZZONİ	ARMANİ	CEYO
BLACKBEAR COFFEE	PHABLET SHIELD	MİNİ CUPCAKE	BEYKOZ IZGARA
GİTA TELEKOM	KODAK	CAME HOME	OLİVER WEBER
ÇİÇEK TACI	BAKER MILL	İLGİ ÇİÇEK	HANES
EL CORAZON	40 MILLION OPTİK	ARÇELİK	GUESS
EL PASO	FİTİZ	DERİMOD	CALZEDONİA
DERVİŞ BAĞZIBAĞLI	KEBAPÇI BABA	ALP GÜMÜŞ	EMİR GSM
ELLE	ROKO DONDURMA	A DAY OF DESIGN	HİSAR SHOP
FATİMA CAFE	ADA KURU TEMİZLEME	HAREMLIQUE&SELAHLIQUE	GÜNAYDIN
GOJA'S	SLO CAFE	NUMNUM	DORE MUSIC
DESIGN OF LUXURY	PANDORA	DAMAS	
SCOP	TASH	No: 01 KEBAP	
ISABEL ABBEY	MİİN	ROSETTİ	
DORE MUSIC	BOTTİ	MİNYON	
SANAT MERKEZİ	TAVUK SEPETİ	VESTEL	

• **Diğer Faaliyetler**

Şirketimizin mevzuat ile ilgili değişikliklere uyum çalışmaları Faaliyet Raporu ve bunun eki Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporlarında 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 yönerge gereği oluşturulmuş çalışma komitelerinde görev alacak yeni üyelerini belirlemiştir.

• **Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Kapsamında Yapılan Harcamalar**

Şirketimiz, bu dönem içinde bağış ve yardımda bulunmamıştır.

• **Şirket aleyhine açılan ve Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları**

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

• **Kar Dağıtım Politikası**

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

Şirket Esas Sözleşmesi

Madde 29 Kar Dağıtımı ve Yedek Akçeler:

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

- a) Yıllık 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.

- 2017 Yılı Karı'nın Dağıtılmasına İlişkin Açıklama:**

Yönetim Kurulumuz, dağıtılması Genel Kurul tarafından karara bağlanan hisse başı 0,4871 TL tutarlı temettünün; 0,3945 TL tutarlı kısmını 27 Mart 2018 tarihinde, kalan 0,0926 TL tutarlı kısmını ise 4 Haziran 2018 tarihinde ödemiştir.

ÖZET KAR DAĞITIM TABLOSU	
Dönem Karı	48.612.895,70 TL
1. Tertip Yedek Akçe	2.430.644,79 TL
1. Temettü Ödemesi	9.484.446,66 TL
2. Tertip Yedek Akçe	3.802.770,00 TL
2. Temettü Ödemesi	32.893.253,34 TL
Olağanüstü Yedek Akçe	1.780,91 TL
Toplam Temettü Tutarı	42.377.700,00 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 2019 yılında geçerli olacak 28 Aralık 2018 tarihli değerleme raporunda,

KDV hariç piyasa değerinin	:	894.360.000 TL
KDV dahil piyasa değerinin ise	:	965.908.800 TL
Taşınmazların toplam aylık kira değeri	:	
KDV hariç aylık kira değeri	:	6.295.000 TL
KDV dahil aylık kira değeri	:	6.798.600 TL olduğu tespit edilmiştir.

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

Şirketimiz, finansal tablolarını düzenli aralıklarla güncelleyerek finansal yapısını kontrol etmektedir. Temel faaliyet geliri olan kira gelirlerinin düzenli olarak tahsilini sağlamak üzere kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini muntazaman yerine getirmeyen kiracıların durumu düzenli olarak değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiracılar ikaz edilmekte ya da sözleşmeden kaynaklanan yasal haklarımız kullanılarak gerekli hukuki takipler yapılmaktadır.

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 uygulamış, kira bedellerinin Türk Lirasına dönüşümünün ardından indirim iskonto uygulaması ile devam ettirilmiştir. Uygulamalarla kira bedellerinin muntazaman tahsili sağlanarak olası risklerin önüne geçilmesi hedeflenmektedir.

Bununla birlikte, Şirket'in SPK Mevzuatına uyumu ile kurumsal yönetim ve risk yönetimini sağlamak üzere Şirket bünyesinde; Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komite'leri oluşturulmuştur.

- **Şirketin Finansman Kaynakları**

Şirketimizin temel finansman kaynağı kira gelirlerinden oluşmaktadır. Dönem içinde tahsilatı yapılan kira gelirleri banka mevduat hesaplarımızda toplanıp uygun vade ve oranlarda değerlendirilmek suretiyle faiz geliri de elde edilmektedir.

- **Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler**

Şirket Esas Sözleşmesinde Sermaye Tavanı süresinin 31 Aralık 2017 tarihinde sona ermesi nedeniyle, Esas Sözleşmenin Sermaye başlıklı 6. Maddesinin ilgili bölümünün 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 Tavanının 5 yıl süre ile 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:

Son yıllarda Ankara'da faaliyet gösteren AVM sayısında hızlı bir artış olduğu gözlemlenmektedir. Bu durum tüketicilerin daha iyi hizmet alabilecekleri, daha rahat alışveriş yapabilecekleri konforlu ve yaşam alanları bulunan AVM'leri tercih etmelerine imkan sağlamaktadır.

Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi:

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi, Turan Güneş Bulvarı, No:182 Oran-Çankaya/ANKARA'da faaliyet göstermektedir.

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

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

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

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

Taşınmazın Değerine Etki eden Faktörler:**Güçlü yanlar:**

+Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya Yolu'na yaklaşık 2,60 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.

+Ana taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir.

+Ana taşınmazın merkez ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

+ Parsel Kudüs Caddesi'ne yaklaşık olarak 563,00 m cephelidir.

Zayıf Yanlar:

-Bölgede inşaatı devam eden projelerin de hayata geçmesi ile özellikle trafiğin yoğun olduğu saatlerde ciddi trafik sıkışıklığı yaşanabilir.

Fırsatlar:

✓ Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır.

✓ Konu ana taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı bölgedir.

Tehditler:

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

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

Bağlı Ortaklıklar:

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

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in kendi adına iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel ve Kamu Denetimleri

Bu dönem içinde yapılan özel veya kamu denetimi olmamıştır.

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar

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

Şirket Sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri

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

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



PAGYO hisse senedi 01 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 tarihleri arasında 3,76 TL ile 5,10 TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 624.183 TL, günlük ortalama işlem miktarı yaklaşık 144.832 adettir.

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

- 100 Endeks döneme 115.734 puan seviyelerinden başlamış 91.270 puan seviyesinde kapatmıştır, PAGYO hisse senedi ise ilgili döneme 4,43 TL seviyesinden başlamış 4,19 TL seviyesinden kapatmıştır.
- Bu dönem içinde 100 endeksin yaklaşık %21,14, PAGYO hisse senedinin ise %5,42 değer kaybettiği 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 Aralık 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 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Hasılat	67.329.750	57.526.320
Satışların Maliyeti (-)	(7.071.303)	(6.936.429)
Brüt Kar	60.258.447	50.589.891
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.619.943)	(1.319.512)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(5.350.680)	(3.234.929)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13.089.168	146.115.011
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(400.458)	(116.740)
Faaliyet Karı	65.976.534	192.033.721
Finansal Giderler (-)	0	0
Vergi Öncesi Kar	0	0
Vergi Giderleri (-)	0	0
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	0	0
Dönem Karı	65.976.534	192.033.721

BİREYSEL VARLIKLAR (TL)	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönen Varlıklar	39.880.642	29.363.819
Nakit ve Nakit Benzerleri	29.450.353	21.360.511
Ticari Alacaklar	7.384.198	4.993.906
Peşin Ödenmiş Giderler	2.724.732	2.681.668
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	321.359	327.734
Duran Varlıklar	911.192.014	896.748.956
Bağlı Ortaklıklardaki Paylar	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	894.360.000	879.555.000
Maddi Duran Varlıklar	472.541	83.329
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	32.328	30.885
Peşin Ödenmiş Giderler	16.227.145	16.979.742
Toplam Varlıklar	951.072.656	926.112.775

BİREYSEL KAYNAKLAR (TL)	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.092.916	1.996.306
Ticari Borçlar	751.436	899.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15.110	14.399
Diğer Yükümlülükler	1.349.092	846.766
Ertelenmiş Gelirler	977.278	236.141
Uzun Vadeli Yükümlülükler	954.005	689.568
Uzun Vadeli Karşılıklar	219.328	163.807
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	734.677	525.761
Özkaynaklar	947.025.735	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	758.538.731	615.117.906
Net Dönem Karı	65.976.534	192.033.721
Toplam Kaynaklar	951.072.656	926.112.775

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	1 Ocak–31 Aralık 2018	1 Ocak–31 Aralık 2017
Hasılat	82.658.779	71.836.611
Satışların Maliyeti (-)	(20.048.822)	(18.891.811)
Brüt Kar	62.609.957	52.944.800
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.683.174)	(1.374.971)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(7.387.445)	(5.558.905)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13.160.552	146.217.541
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(405.019)	(122.240)
Faaliyet Karı	66.294.871	192.106.225
Finansal Giderler (-)	(46.395)	(19.463)
Vergi Öncesi Kar	66.248.476	192.086.762
Vergi Gideri	(16.603)	(16.176)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(38.638)	(1.008)
Dönem Karı	66.193.235	192.069.578

KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönen Varlıklar	44.986.992	31.527.620
Nakit ve Nakit Benzerleri	29.660.366	21.465.527
Ticari Alacaklar	11.860.065	7.027.211
Diğer Alacaklar	7.451	7.432
Peşin Ödenmiş Giderler	3.132.755	2.699.716
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	326.355	327.734
Duran Varlıklar	911.411.121	897.046.442
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	894.360.000	879.555.000
Maddi Duran Varlıklar	552.680	202.116
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	32.328	31.978
Peşin Ödenmiş Giderler	16.227.145	16.979.742
Ertelenmiş Vergi Varlığı	133.421	172.059
Diğer Duran Varlıklar	105.547	105.547
Toplam Varlıklar	956.398.113	928.574.062

KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler	8.104.465	4.286.908
Ticari Borçlar	4.299.585	2.755.481
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	86.198	87.549
Kısa Vadeli Karşılıklar	132.309	122.350
Ertelenmiş Gelirler	1.936.388	236.141
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	11.607	10.726
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.638.378	1.074.661
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.472.251	1.281.292
Uzun Vadeli Karşılıklar	737.575	755.531
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	734.676	525.761
Özkaynaklar	946.821.397	923.005.862
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	946.821.397	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	35.520.440	29.285.244
Geçmiş Yıl Karları	758.232.451	614.775.769
Net Dönem Karı	66.193.235	192.069.578
Toplam Kaynaklar	956.398.113	928.574.062

KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
CARİ ORAN	5,55	7,35
ÖZ KAYNAKLAR	946.821.397	923.005.862
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	9.576.716	5.568.200
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER / ÖZKAYNAKLAR	0,010	0,006

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

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

2018 yılı son çeyreğine kadar, kira bedellerinin sözleşmelerde döviz cinsinden belirlenmiş olması nedeniyle, özellikle üçüncü çeyrekte yaşanan kriz ve sonucunda döviz kurlarında meydana gelen sert yükselişler sonucu perakende sektöründe yaşanan daralmanın kira gelirlerinin tahsilinde yaratacağı riskleri ve krizin kiracılar üzerinde yaratacağı olumsuz etkileri azaltmak amacıyla, üçer aylık dönemler halinde belirlenen sabit/tavan kur uygulamaları bu dönemde de devam ettirilmiştir.

Ancak, Cumhurbaşkanlığı'nın 13.09.2018 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 85 sayılı kararı ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın 4. maddesine eklenen (g) bendi ve konuya ilişkin Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 06.10.2018 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararı düzenleyen 32/51 Sayılı Tebliğin 24 üncü ve 16.11.2018 tarih ve 32/52 Sayılı tebliğin 28. Maddesi'nde geçen "kira bedelleri Türk Parası olarak taraflarca yeniden belirlenir" hükmü gereğince, daha önce döviz cinsinden düzenlenen kira sözleşmelerinin Türk Lira' sına dönüşümü zorunlu hale gelmiştir.

Yayınlanan tebliğler ile kira bedellerinin Türk Lirası cinsinden yeniden belirlenmesi nedeniyle, kira tahsilatlarının ve doluluk oranlarına ilişkin risklerin, daha önce uygulanan Sabit/Tavan kur uygulaması yerine, kira bedelleri üzerinden uygulanacak iskonto uygulaması ile azaltılmaya çalışılmaktadır.

Yapılan indirimlere rağmen tahsilatlar konusunda yükümlülüklerini yerine getiremeyen kiracı kaynaklı muhtemel riskleri önlemek amacıyla, kira sözleşmelerinde belirlenen yasal haklarımız da kullanılmaktadır.

Yönetim Kurulumuz, olası risklerin tespitinde komite çalışmalarını ve bağımsız denetim çalışmalarını yeterli bulduğundan ayrı bir iç kontrol birimi oluşturmamıştır. Bununla birlikte Şirket'in mali yapısına ilişkin olarak Denetimden Sorumlu Komite ile Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından düzenlenen raporlar Yönetim Kurulu'muzun bilgisine sunulmakta olup, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından olası mevzuat değişiklikleri takip edilerek Yönetim Kurulu'muz bilgilendirilmektedir.

8-KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU HAKKINDA BİLGİLENDİRME

Halka açık bir sermaye piyasası kurumu olarak kurumsal yönetim uygulamalarının öneminin bilincinde olan Şirketimiz, 01.01.2018-31.12.2018 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği(II-17.1) ve ekindeki Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasına önem vermiştir.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise azami özeni göstermektedir

10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteninde yayımlanan Kurul kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, yapılan Kurumsal Yönetim Raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" (URF) ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmıştır. KAP açıklaması yapılan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" (KYBF) ektedir.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ile Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şirket internet sitesinde (www.panoragyo.com) "Yatırımcı İlişkileri" başlığı altında "Faaliyet Raporları"na tıklanarak görüntülenebilecektir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

2018 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evett	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.	X					
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu’nda oy haklarını kullanmamıştır.	X					
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullandırılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Azlık hakları TTK ve SPK mevzuat hükümlerine tabi olmakla birlikte, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca azlık haklarına azami özen gösterilmektedir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						

2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5’inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Şirket mevcut ortaklık yapısı nedeniyle diğer dillerde bilgi ve belge yayınlama ihtiyacı olmadığından, sözkonusu bilgi ve belgeler sadece Türkçe hazırlanmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca bu konu gözden geçirilmekte olup ihtiyaç duyulması halinde diğer dillerde de belgeler sunulacaktır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Düzenlenmemiştir.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.			X			Menfaat sahiplerini önemli ölçüde etkileyebilecek bir karar mevcut değildir.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.		X				Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği sunmakla beraber kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması mevcut değildir.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.			X			Düzenli bir eğitim uygulaması bulunmamakla birlikte ihtiyaç olması halinde personele gerekli eğitimler sağlanmaktadır .
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.			X			Düzenli bir eğitim uygulaması bulunmamakla birlikte ihtiyaç olması halinde personelle gerekli toplantılar sağlanmaktadır.
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine bildirilmektedir. Şirketimizde sendika üyesi çalışan bulunmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan	X					

kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.						
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.	X					
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır .	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.	X					
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.		X				Bu konuya özel politika oluşturulmamakla birlikte Şirket Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca bu konuda azami özeni göstermektedir. Uygun şartların oluşması halinde bu konu da uyum sağlanacaktır.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					

4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında aldığı görevler Olağan Genel Kurul Toplantılarında açıklanmış olup, TTK mevzuatı uyarınca bu konularda faaliyette bulunan üyelere Genel Kurul onayı alınarak izin verilmiştir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.		X				Şirketimiz bu konuda azami hassasiyeti göstermekte olup iki bağımsız üyemiz iki farklı komitede görev almıştır. Bu durum haricinde her bir yönetim kurulu üyesi en fazla bir tane komitede görev almıştır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X			Komitelerimiz danışmanlık hizmeti almamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Şirket yapısı itibarıyla bu konuda ihtiyaç görülmediğinden, Yönetim Kurulu Üyelerine yönelik performans değerlendirme sistemi mevcut değildir.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.	X					

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

2018 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

1. PAY SAHİPLERİ

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Yıl içerisinde 2017 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır.
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	Mevcut değil
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Mevcut değil
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/665581
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Yatırımcı sayısı ve yapısı dikkate alındığında, Şirketimiz yalnızca Türkçe belge hazırlamaktadır. İlerleyen zamanlarda uygun görülmesi halinde İngilizce içerikli belgeler de düzenleyecektir.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Mevcut değil
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Şirketimizde KAP duyurusu yapılmasını gerektirecek önemli ilişkili taraf işlemi bulunmamaktadır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/719723
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Bağış ve Yardımlara ilişkin politika en kısa zamanda Genel Kurul onayına sunulacaktır.
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Bağış ve Yardımlara ilişkin politika en kısa zamanda Genel Kurul onayına sunulacaktır.
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Mevcut değil
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Mevcut değil
1.4. Oy Hakları	

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	İlgili bilgi ve belgeler " Yatırımcı İlişkileri" başlığı altında verilmiştir.
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	http://panoragyo.com/InvestmentDetail.aspx?ItemId=/51/&DocId=57
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe içerikle verilmektedir.
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu Bölümü
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Komiteler Bölümü
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Esasları Bölümü
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevcut değil
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevcut değil
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevcut değil
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevcut değil
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevcut değil

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3. MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Mevcut değil
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Mevcut değil
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Genel Müdür
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@panoragyo.com
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Mevcut değil
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Mevcut değil
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Kilit pozisyonu yöneticilerin atanması veya azledilmesi gibi hususlarda Yönetim Kurulu yetkilidir.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı İlişkileri Bölümü - Etik Kurallar
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı İlişkileri Bölümü - Etik Kurallar
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Mevcut değil
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri Bölümü
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Mevcut değil

İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler

Mevcut değil

4. YÖNETİM KURULU-I

4. YÖNETİM KURULU-I	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Mevcut değil
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Salih Bezci, Sinan Aydın Aygün, Zekeriya Fındıkoğlu olmak üzere 3 kişilik İcra Kurulu oluşturulmuştur. İki kişi müşterek imza ile Şirketi temsile yetkilidir.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Şirketimiz organizasyon yapısında İç Kontrol Sistemi açısından Komite çalışmalarını yeterli gördüğü için ayrıca bir İç Kontrol Birimi oluşturmamıştır.
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Riskler ve Yönetim Kurulu'nun Değerlendirmesi Bölümü
Yönetim kurulu başkanının adı	Mustafa Rifat Hisarcıklıoğlu
İcra başkanı / genel müdürün adı	İcra Kurulu 3 üyeden oluşmaktadır. Başkan sıfatında üye yoktur. Genel Müdür: Murat Başkaya
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Mevcut değil
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/684466
	Bu hususa özellikle değinilmemekle birlikte Etik Kurallar çerçevesinde, dolaylı

Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	olarak bahsedilmiştir. Etik Kurallar Yatırımcı İlişkileri Bölümünde bulunmaktadır.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Mevcut değildir. Şirketimiz şartları dikkate alarak bu konuda Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca azami özeni göstermektedir.

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/ Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Dene Muha ve/v Fina Alan En A Yıl Dene Sah Olm
Mustafa Rifat Hisarcıklıoğlu	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	05/03/2017	Mevcut değil	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet
Salih Bezci	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	14/06/2012	Mevcut değil	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet
Zekeriya Fındıkoğlu	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	07/04/2005	Mevcut değil	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet
Sinan Aydın Aygün	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	02/04/2011	Mevcut değil	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet
Osman Tokur	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	28/04/2007	Mevcut değil	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet

Lütfi Baş	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	05/03/2017	Mevcut değil	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet
Şenol Alparslan	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	24/03/2018	https://www.kap.org.tr/tr/ek-indir/4028328d61c475ef0161e76bc947448b	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet
Vahdettin Ertaş	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	24/03/2018	https://www.kap.org.tr/tr/ek-indir/4028328d61c475ef0161e76bc947448b	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet

4. YÖNETİM KURULU-II

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	35
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 99
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	2 gün önce
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	http://panoragyo.com/Commercial.aspx?Type=/32/
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Mevcut değil
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Komiteler başlığı adı altında tüm komiteler hakkında bilgi verilmiştir.
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	http://panoragyo.com/InvestmentDetail.aspx?ItemId=/45/&DocId=

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Vahdettin Ertaş	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Şenol Alparslan	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Vahdettin Ertaş	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Can Öztürk	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)

Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Şenol Alparslan	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Lütfi Baş	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

4. YÖNETİM KURULU-III

4. YÖNETİM KURULU-III	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://panoragyo.com/InvestmentDetail.aspx?ItemId=/45/&DocId=
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://panoragyo.com/InvestmentDetail.aspx?ItemId=/45/&DocId=
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketimiz bünyesinde "Aday Gösterme Komitesi" oluşturulmamıştır. Bu komitenin görevlerini "Kurumsal Yönetim Komitesi" yürütmektedir.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	http://panoragyo.com/InvestmentDetail.aspx?ItemId=/45/&DocId=
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketimiz bünyesinde "Ücret Komitesi" oluşturulmamıştır. Bu komitenin görevlerini "Kurumsal Yönetim Komitesi" yürütmektedir.
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyetlere İlişkin Bilgiler ve Finansal Tablolar Bölümü
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümün adı	Mevcut değil
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar Bölümünde konuyla ilgili bilgi verilmiştir.

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

--	--	--	--	--	--

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi (Audit Committee)		% 100	% 100	5	5
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		% 100	% 50	2	2
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		% 100	% 50	6	6