

31 Mart 2013
2012 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı

Faaliyet Raporu 2012



2012 YILI FAALİYET DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi	: 01/01/2012 – 31/12/2012
Ticaret Sicil No	: 193889
Sermaye	: 87.000.000,- Türk Lirası (Tamamı Ödenmiştir.)
Adres	: Turan Güneş Bulvarı No:182 Oran/Çankaya/ANKARA
Vergi Dairesi	: Seğmenler
Vergi No	: 6170321103
İnternet Site adresi	: Yapım aşamasında,
Bağlı Ortaklığı	: Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.
Bağlı Ortaklık Sermayesi	: 100.000,- Türk Lirası
Bağlı Ortaklık Sermayesindeki Payı	: 80.000,- Türk Lirası

2012 YILI OLAĞAN GENEL KURUL FAALİYET RAPORU

- 1- Merkez A.Ş. Tarihçesi
- 2- Misyon Vizyon ve İlkeler
- 3- Yönetim Kurulu Mesajı
- 4- Yönetim ve Denetim Kurulları
- 5- Genel Kurul Toplantı Gündemi
- 6- Finansal Raporlar
 - Bilanço
 - Gelir Gider Tablosu
- 7- 2012 Yılı Faaliyetleri
 - Kiralama İle İlgili Faaliyetler
 - Kira İndirimi Uygulamaları
 - Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri
 - 2012 Yılı Bütçe-Gerçekleşen-Fark Tablosu
- 8- 2013 Yılı Bütçesi
- 9- Denetim Kurulu Raporu

Değerli Ortaklarımız,

Şirketimiz 16 Ağustos 2004 tarihinde beş ortak ve 50 bin TL sermaye ile tescilli yapılarak Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 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 da AVM inşaatına başlanılmıştır.

Yatırım giderlerinin karşılanması amacıyla 2005 yılı Nisan ayında yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ve iştirakli katılımlarla ortaklık yapısı genişletilmiş ve şirket sermayesi yatırımın büyüklüğü nedeniyle ihtiyaç duyulan zaman ve tutarlarda artırılmıştır.

Şirket sermayesi,		
2005 yılı Nisan ayında	50 bin TL'den	20 milyon TL'ye
2006 yılı Nisan ayında	20 milyon TL'den	40 milyon TL'ye
2007 yılı Mayıs ayında	40 milyon TL'den	50 milyon TL'ye
2008 yılı Haziran ayında	50 milyon TL'den	65 milyon TL'ye
2008 yılı Aralık ayında	65 milyon TL'den	75 milyon TL'ye
2009 yılı Aralık ayında ise	75 milyon TL'den	87 milyon TL'ye çıkarılmıştır.

AVM'nin yapımı aşamasında, sermaye dışında ihtiyaç duyulan finansman açığının kapatılması amacıyla muhtelif zaman ve miktarlarda bankalardan USD kredi kullanılmış, ayrıca 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 ve onarımında kullanılmak üzere dış cephe asansör ve personel yükseltici cihaz alımları, finansal kiralama sistemi (Leasing) ile tedarik edilmiştir.

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

Faaliyete geçen alışveriş ve yaşam merkezimizin her türlü yönetim ve servis hizmetlerini sağlamak, AVM için ihtiyaç duyulacak her türlü reklam, ilan, promosyon ve organizasyon faaliyetlerini yürütmek amacı ile 2007 yılının Temmuz ayında sermayesinin %80'lik kısmının şirketimiz, %20'lik kısmının ise ortaklarımız tarafından karşılandığı "Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş." unvanlı işletme şirketimiz kurulmuş, yapılan hizmet sözleşmesi ile de çarşımızın işletme faaliyetleri bu şirkete devredilmiştir.

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.

MİSYON, VİZYON ve İLKELER

MİSYON :

Yatırımımızın değerini yükselterek, ortaklarımıza daha yüksek kar payı ve daha yüksek piyasa değeri sunmak, böylece ortaklık değerini artırmak ve hitap ettiğimiz müşteri kitlesinde en yüksek müşteri memnuniyetini sağlamaktır.

VİZYON :

İş yapış biçimi, kurumsal yapısı, değerleri ve yönetim anlayışıyla örnek bir şirket olmaktır.

İLKELER :

Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş. ;

- Yönetimi ve çalışanları, faaliyetlerinin yürütülmesinde şeffaflık, dürüstlük ve doğruluk ilkelerinin ışığı altında hareket eder.
- Hukuk kurallarına ve faaliyetleri itibarıyla bağlantılı olduğu her türlü hukuki sınırlamaya uyar. Çalışanların ve ilişkide bulunulan diğer kişilerin haklarına ve özgürlüklerine saygılıdır. Faaliyetlerinin bağlı olunan tüm mevzuata uygun olarak gerçekleşmesini sağlar.
- Kiracıları ile profesyonelce kurduğu ilişkilerinde dürüst davranmayı kendisine borç bilir. Sözleşmelerin güvenilirliğini ön planda tutar ve taahhütlerini her zaman yerine getirir.
- Tüm raporları ve belgeleri tam, adil, doğru, zamanında ve anlaşılır şekilde düzenler.

YÖNETİM KURULU MESAJI

2012 yılının sonu itibarıyla global ekonominin halen sağlam bir zemine oturmadığı görülmektedir. Euro bölgesi'nde birçok ülkenin yüksek kamu borcunu çevirmekte ve ekonomik büyümeyi yeniden sağlamakta zorlanması, global piyasalarda sıklıkla dalgalanmalara yol açmaktadır.

Türkiye ise 2012 yılında "yumuşak iniş" hedefini başarıyla tamamlamıştır. Türkiye ekonomisinde, politika yapıcıların iç talebi kontrol amacıyla aldıkları tedbirlerin gecikmeli etkileriyle, 2012 yılının ilk üç çeyreğinde iç ve dış talep arasında dengelenme yaşanmış, tüketim ve yatırım harcamaları zayıf bir görünüm sergilemiştir. Diğer taraftan, uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Kasım ayında Türkiye'nin uzun vadeli kredi notunu bb+'dan yatırım yapılabilir seviye olan bbb-'ye yükseltmiş, 18 yıl aradan sonra ilk defa bir kredi derecelendirme kuruluşu Türkiye'nin kredi notunu 'yatırım yapılabilir' seviyeye çıkarmıştır.

Yukarıda değinilen önlemler sebebiyle; ekonomideki yavaşlama, ticari gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı etki yapmıştır, AVM yatırımları yavaşlamıştır. AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 2012 yılında açılan 16 yeni AVM'deki 600 bin m²'lik kiralanabilir alan ile birlikte yaklaşık 8,16 milyon m²'ye ulaşmıştır. 2012 sonunda Türkiye genelinde bin kişi başına kiralanabilir alan ortalaması ise 108 m² olmuştur. 2013 yılında ise 0,9 milyon m² kiralanabilir alana sahip yeni arz olması beklenmektedir.

Merkez Müteahhitlik A.Ş. için 2012, sektördeki konumunu güçlendiren, verimli ve karlı bir yıl olmuştur. Ayrıca, şirketimiz geçtiğimiz yıl, tüm ortaklarımızın mutabakatı ile atılım niteliğinde bir karar alarak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na (GYO) dönüşüm ve Halka Arz için çalışmaları başlatmıştır. Sürecin ilk etabı olan GYO'ya dönüşüm için Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru sonucunda gerekli izinler sağlanmış ve konu onayına sunulmak üzere Genel Kurul'umuzun gündemine alınmıştır.

Şirketimizin yatırım döneminden kaynaklanan kredi ve leasing borçlarının geri ödemeleri 2012 yılında tamamlanmıştır. Borç yükünün ortadan kalkmasıyla daha yüksek karlılık, başarılı mali performansın doğal sonucu olmuştur. Bu sonuca ulaşılmasında; Şirketimizin nakit pozisyonunun, yüksek getiri ile beraber her türlü finansal riskler en aza indirgenecek şekilde yönetilmesi, kira gelirlerinin tam ve düzenli olarak tahsili açısından kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini zamanında ve tam olarak yerine getirmeyen kiracılar aleyhine yasal süresi içinde gerekli hukuki işlemlerin yapılmasının katkısı büyüktür.

2013 yılında Türkiye ekonomisinde kademeli olarak bir toparlanmanın olacağı, ekonominin %4 oranında büyüme kaydedeceği öngörülmektedir. Piyasamızda, sektörün 2013 yılında kayda değer olumsuz etkilerle maruz kalacağına dair bir beklenti yoktur. Merkez Müteahhitlik A.Ş.'nin perspektifi, kârlı ve güçlü mali yapısı kadar kurumsallığı ve etik değerleriyle desteklenmiş şirket kimliğiyle, ülkemizin ve sektörümüzün geleceğinde söz sahibi ve lider kurumlardan biri olarak varlığını sürdürmektedir. Şirketimizin sermaye piyasalarına açılmasının hem kurumsallaşma sürecimize hem de Panora'nın değerinin istikrarlı olarak artması hedefimize son derece olumlu hizmet edeceği görüşünün tüm ortaklarımızca paylaşıldığına inanıyoruz.

Şirketimizi ileriye taşıyacak kararlı ve özverili çalışmalarımızı, tüm paydaşlarımıza daha fazla değer yaratmak üzerine kurguladığımız çalışma modelimiz doğrultusunda yürüteceğiz. Bizlere güvenen, bu yolda bizimle yürüyen, tüm değerli ortaklarımıza teşekkürlerimizi sunarız.

Saygılarımızla,
Yönetim Kurulu

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

FİKRET ESKİYAPAN
BAŞKAN

MEHMET SACİT GÜRAN
BAŞKAN YARDIMCISI

SALİH BEZCİ
ÜYE

OSMAN TOKUR
ÜYE

SİNAN AYDIN-AYGÜN
ÜYE

ZEKERİYA FİNDİKOĞLU
ÜYE

BEKİR AKAR
ÜYE

Şirket Yönetim Kurulumuz yedi üyeden oluşmaktadır. Yetki, sorumluluk, seçim kriterleri ve çalışma esasları Anasözleşme ile belirlenmiştir. Sekreteryası şirket tarafından yapılan Yönetim Kurulu ayda en az bir defa toplanmaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket ile kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamında doğabilecek faaliyetleri nedeniyle her yıl Genel Kurul tarafından TTK'nın ilgili maddeleri gereğince izin verilmektedir.

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket veya Yönetim Kurulu hakkında uygulanan idari ve adli herhangi bir yaptırım yoktur.

2012 Yılı içinde Sayın Ahmet ÜNSAL'ın 15/06/2012 tarihli istifası ile boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine, 01/07/2012 tarih ve 281 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sayın Sinan Aydın AYGÜN atanmıştır.

Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerimize şirketin kuruluşundan bu güne kadar huzur hakkı ödemesi yapılmamıştır.

DENETİM KURULU ÜYELERİ

MAHMUT KUTLUCAN

İSMET KILIÇ

31 MART 2013 TARİHLİ

2012 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

- 1- Açılış ve Genel Kurul Başkanlık Divanı seçimi,
- 2- Genel Kurul Başkanlık Divanı'na Genel Kurul Tutanaqları ve sair evrakları imzalamaları için yetki verilmesi,
- 3- Sayın Ahmet ÜNSAL'ın 15/06/2012 tarihli istifası ile boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine, 01/07/2012 tarih ve 281 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile atanan Sayın Sinan Aydın AYGÜN'ün Yönetim Kurulu Üyeliğinin Genel Kurul onayına sunulması,
- 4- Yönetim Kurulu faaliyet raporunun okunması ve müzakere edilmesi,
- 5- Denetim Kurulu raporunun okunması ve müzakere edilmesi,
- 6- 2012 Yılı Bilanço ve Gelir – Gider hesaplarının ana hesap kalemleri itibarıyla okunması, müzakere edilmesi ve oylanması,
- 7- Yönetim Kurulu Üyelerinin 2012 Yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı (Kendi ibraları için paylarından doğan oy haklarını kullanmadan) ibra edilmelerinin oylanması,
- 8- Denetim Kurulu Üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmelerinin oylanması,
- 9- Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan kar dağıtım önerisinin görüşülerek karara bağlanması,
- 10- T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinlerin alınması kaydı ile; Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşümü ve Anasözleşme değişikliğinin müzakere edilerek oylanması,
- 11- Görev süreleri belirlenerek Yönetim Kurulu Üyelikleri seçiminin yapılması,
- 12- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek Huzur Haklarının belirlenmesi,
- 13- TTK 395 ve 396 Maddesinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere Yönetim Kurulu Üyelerine izin verilmesinin görüşülüp oylanması,
- 14- Genel Kurul İç Yönergesi ile TTK 367. Maddesi uyarınca Yönetim Kurulu yetki devirlerini düzenleyecek iç yönergenin müzakere edilerek oylanması,
- 15- Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" uyarınca Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin Genel Kurul onayına sunulması,
- 16- 2013 Yılı bütçesinin müzakere edilerek karara bağlanması ve fasıllar arasında aktarma yapma yetkisinin Yönetim Kurulu'na verilmesinin onaylanması,
- 17- Dilek ve temenniler.

31.12.2012 TARİHLİ BİLANÇO

AKTİF (VARLIKLAR)		Önceki Dönem		Cari Dönem	
		31/12/2011		31/12/2012	
I-	DÖNEN VARLIKLAR				
A-	Hazır Değerler		5,630,344.90		12,564,477.31
	1- Kasa	256.17		677.79	
	3- Bankalar	5,630,088.73		12,563,799.52	
C-	Ticari Alacaklar		2,044,817.79		2,598,408.21
	1- Alıcılar	1,724,977.35		1,906,881.41	
	2- Alacak Senetleri	262,452.22		691,526.80	
	5- Diğer Ticari Alacaklar	57,388.22			
	6- Şüpheli Ticari Alacaklar	420,482.27		420,482.27	
	7- Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	-420,482.27		-420,482.27	
E-	Stoklar		365,509.52		266,444.50
	7- Verilen Sipariş Avansları	365,509.52		266,444.50	
G-	Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları		32,753.22		154,780.27
	2- Gelir Tahakkukları	32,753.22		154,780.27	
DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI			8,073,425.43		15,584,110.29
II-	DURAN VARLIKLAR				
A-	Ticari Alacaklar		28,230.00		38,830.00
	4- Verilen Depozito ve Teminatlar	28,230.00		38,830.00	
C-	Mali Duran Varlıklar		80,000.00		80,000.00
	6- Bağlı Ortaklıklar	80,000.00		80,000.00	
D-	Maddi Duran Varlıklar		110,830,492.53		106,411,040.50
	3- Binalar	117,833,770.09		117,963,691.44	
	5- Taşıtlar	250,302.11		226,033.11	
	6- Demirbaşlar	26,911,082.99		28,718,973.78	
	7- Diğer Maddi Duran Varlıklar	19,016.20		25,623.70	
	8- Birikmiş Amortismanlar (-)	-34,257,520.86		-40,659,524.44	
	9- Yapılmakta Olan Yatırımlar	73,842.00		136,242.91	
G-	Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gelir Tahakkuk		49,821.02		10,578.21
	1- Gelecek Yıllara Ait Giderler	49,821.02		10,578.21	
DURAN VARLIKLAR TOPLAMI			110,988,543.55		106,540,448.71
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI			119,061,968.98		122,124,559.00

31.12.2012 TARİHLİ BİLANÇO

PASİF (KAYNAKLAR)		Önceki Dönem		Cari Dönem	
		31/12/2011		31/12/2012	
I-	KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR				
	B- Ticari Borçlar		539,474.73		645,699.90
	1- Satıcılar	125,055.56		440,377.66	
	2- Borç Senetleri	414,419.17		205,322.24	
	D- Alınan Avanslar		38,970.03		1,220,740.29
	2- Alınan Diğer Avanslar	38,970.03		1,220,740.29	
	F- Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler		523,130.58		605,925.97
	1- Ödenecek Vergi ve Fonlar	517,644.23		595,488.20	
	2- Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	5,486.35		10,437.77	
	G- Borç ve Gider Karşılıkları		-2,092,079.46		1,031,488.63
	1- Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları			1,393,386.83	
	2- Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükler	-2,092,079.46		-361,898.20	
	KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI		-990,504.12		3,503,854.79
II-	UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR				
	A- Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar		2,747,967.58		9,223.15
	1- Banka Kredileri	1,581,504.50		0.00	
	2- Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1,189,872.22		9,358.47	
	3- Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyeti	-23,409.14		-135.32	
	B- Ticari Borçlar		163,614.24		227,020.47
	4- Alınan Depozito ve Teminatlar	163,614.24		227,020.47	
	D- Alınan Avanslar		1,225,834.92		0.00
	2- Alınan Diğer Avanslar	1,225,834.92		0.00	
	F- Gelecek Yıllara Ait Gelirler ve Gider Tahakkuk		2,241,525.66		108,918.69
	1- Gelecek Yıllara Ait Gelir Tahakkukları	2,241,525.66		108,918.69	
	UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI		6,378,942.40		345,162.31
III-	ÖZKAYNAKLAR				
	A- Ödenmiş Sermaye		87,000,000.00		87,000,000.00
	1- Sermaye	87,000,000.00		87,000,000.00	
	C- Kar Yedekleri		5,882,991.75		3,766,430.70
	1- Yasal Yedekler	868,108.85		3,763,611.49	
	3- Olağanüstü Yedekler	5,014,882.90		2,819.21	
	E- Geçmiş Yıllar Zararları		0.00		0.00
	F- Dönem Net Karı (Zararı)		20,790,538.95		27,509,111.20
	ÖZ KAYNAKLAR TOPLAMI		113,673,530.70		118,275,541.90
	PASİF KAYNAKLAR TOPLAMI		119,061,968.98		122,124,559.00

31.12.2012 TARİHLİ AYRINTILI GELİR - GİDER TABLOSU

		Önceki Dönem	Cari Dönem
		31/12/2011	31/12/2012
A-	BRÜT SATIŞLAR	36,366,905.32	40,985,247.06
1-	Yurtiçi Satışlar	35,367,185.60	40,303,238.81
2-	Yurtdışı Satışlar		
3-	Diğer Gelirler	999,719.72	682,008.25
B-	SATIŞ İNDİRİMLERİ (-)	-442,854.71	-9,191.25
1-	Satıştan İadeler (-)		
2-	Satış İskontoları (-)	-442,854.71	-9,191.25
3-	Diğer İndirimler (-)		
C-	NET SATIŞLAR	35,924,050.61	40,976,055.81
D-	SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	-10,336,392.94	-9,784,907.66
1-	Satılan Mamüller Maliyeti (-)		
2-	Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	-990,380.63	-679,608.25
3-	Satılan Hizmet Maliyeti (-)	-9,346,012.31	-9,105,299.41
4-	Diğer Satışların Maliyeti (-)		
	BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	25,587,657.67	31,191,148.15
E-	FAALİYET GİDERLERİ (-)	-2,678,983.34	-3,379,797.92
1-	Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		
2-	Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-2,074,871.39	-2,777,105.41
3-	Genel Yönetim Giderleri (-)	-604,111.95	-602,692.51
	FAALİYET KARI VEYA ZARARI	22,908,674.33	27,811,350.23
F-	DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KARLAR	474,343.39	1,058,235.58
1-	İştiraklerden Temettü Gelirleri		
2-	Bağlı Ortaklardan Temettü Gelirleri		
3-	Faiz Gelirleri	348,039.83	876,398.97
4-	Komisyon Gelirleri		
5-	Konusu Kalmayan Karşılıklar		
6-	Menkul Kıymet Satış Karları		335.08
7-	Kambiyo Karları	126,237.56	181,501.53
8-	Reeskont Faiz Gelirleri		
9-	Diğer Olağan Gelir ve Karlar	66.00	
G-	DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR (-)	-651,640.69	-20,579.18
1-	Komisyon Giderleri (-)		
2-	Karşılık Giderleri (-)		
3-	Menkul Kıymet Satış Zararları (-)		
4-	Kambiyo Zararları (-)	-651,640.69	-20,579.18
5-	Reeskont Faiz Giderleri (-)		
6-	Diğer Olağan Gider ve Zararlar (-)		
H-	FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	-2,019,404.51	-32,731.69
1-	Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	-2,019,404.51	-32,731.69
2-	Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)		
	OLAĞAN KAR VEYA ZARAR	20,711,972.52	28,816,274.94
I-	OLAĞAN DIŞI GELİR VE KARLAR	90,810.88	92,894.15
1-	Önceki Dönem Gelir ve Karları		
2-	Diğer Olağan Dışı Gelir ve Karlar	90,810.88	92,894.15
J-	OLAĞAN DIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	-12,244.45	-6,671.06
1-	Çalışmayan Kısım Gider ve Zararları (-)		
2-	Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)		
3-	Diğer Olağan Dışı Gider ve Zararları (-)	-12,244.45	-6,671.06
	DÖNEM KARI VEYA ZARARI	20,790,538.95	28,902,498.03
K-	DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KAR.(-)	0.00	0.00
	DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	20,790,538.95	28,902,498.03

2012 YILI FAALİYETLERİ

Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.'nin 2012 yılı içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetler üç ana başlık altında aşağıda toplanmıştır.

I - KİRALAMA İLE İLGİLİ FAALİYETLER:

2012 yılında fesih ve tesis edilen kira sözleşmeleri ile ilgili bilgiler yanda listelenmiştir.

PANORA AVM 2012 YILI AYRILAN VE YENİ KİRACI LİSTESİ

B.B NO	AYRILAN KİRACILAR	YENİ KİRACILAR
2	CHANELLA VAX	BY CHURRO
11	İPEK TERZİ	ADA TERZİ II
13	CANDY BOX	CANDY BOX
14	CHOCNETTE	-
15	-	KAFKAS ŞEKERLEME
15	KAFKAS ŞEKERLEME	-
31	TÜRK TELEKOM	BAYDAŞ
37	CUPPA CAFE	GURME SANDVIÇ
39	TOBACCO SHOP	TOBACCO SHOP
57	HOME STORE	GANT
77	-	YARGICI
97	MOCASSİNİ	DAMAS
154	-	D'STORE
155	-	SEE&BELLE
159	CLAIRE'S	FRED PERRY
173	ATASAY	-
180	GOLDAŞ	ATASAY
186	LEONARDİNİ	-
204	PUMA	-
206	REEBOK	-
233	BURGER STORY	GÜNAYDIN KÖFTE-DÖNER
156-157	-	HAREMLIQUE&SELAMLIQUE
201-202	BİMEKS	SPORT 2000

II - KİRA İNDİRİMİ UYGULAMASI :

31/12/2011 Yılı sonu itibariyle asgari kira indirimi uygulaması sonlandırılmış, 2012 Yılı boyunca mevcut kiracılarımızdan, kira bedellerini kira sözleşmelerinde öngörülen süre ve esaslar dahilinde gecikmeksizin ve muntazaman ödeyen kiracılarımıza Tavan Kur 1 Euro = 2,25 TL olarak uygulanmaya devam edilmiştir.

III - YATIRIM VE YENİLEME FAALİYETLERİ :

1) AVM ANA GİRİŞ 2 ADET DANIŞMA ALANI YAPIMI :

AVM içi girişi sağda ve solda bulunan dikey havuzların yerine modern ve kullanışlı 2 adet danışma alanı yapılmıştır.



2012 YILI FAALİYETLERİ

2) RESTORAN ÖNÜ EK TERAS YAPIMI :

AVM zemin katında bulunan restoran ve cafelerin müşteri potansiyelini artırmak amacı ile 2009 yılında yapılan balkonların önüne 2011 yılında yapılan ilave teras alanı yapımı 2012 yılında AVM kuzey doğu alanına yapılan ilave teras yapımı ile tamamlanmıştır.



3) AVM ÖNÜ ZEMİN KAPLAMA ve REVİZYON FAALİYETLERİ :

AVM Kuzey cephe ana girişinin bulunduğu alandaki dış mekan zemin kaplamalarının yıpranması nedeniyle daha uzun ömürlü ve dekoratif bir malzeme olan kaymaz Granit ile yenilenmesi çalışmaları 2012 yılında tamamlanmış, Kipa Hipermarket önüne kadar uzanan yürüyen yollar yapılmış ve AVM giriş alanına yapılan süs havuzu ile AVM girişi yenileme çalışmaları sonlandırılmıştır.



2012 YILI FAALİYETLERİ

4) AVM ANA GİRİŞ REVİZYONU :

AVM ana giriş alanı yan ve tavan kaplama ve aydınlatmaları yenilenmiştir.



5) AVM VİP GİRİŞ REVİZYONU :

AVM vip giriş koridoruna ek yapılarak 2011 yılında yapılan cam koridor döner kapı alanına kadar uzatılmıştır.



2012 YILI FAALİYETLERİ

2012 YILII BÜTÇE - GERÇEKLEŞEN - FARK TABLOSU					
GİDERLER (TL)		2012 YILI BÜTÇESİ TL	2012 YILI GERÇEKLEŞEN TL	2012 YILI BÜTÇE FARKI TL	
BANKA KREDİ BORÇ ÖDEMELERİ		1,561,456	1,519,234	42,222	
300.01	USD Kredi Ana Para + Faiz Ödemeleri TL Karşılığı	1,561,456	1,519,234	42,222	
FİNANSAL KİRALAMA BORÇ ÖDEMELERİ (LEASING)		1,243,613	1,170,123	73,490	
301	Leasing Ana Para+Faiz Ödemeleri TL Karşılığı	1,243,613	1,170,123	73,490	
YAPILACAK YATIRIMLAR + BAKIM ONARIM GİDERLERİ		4,500,000	2,955,787	1,544,213	
258	Panora AVM Yatırım + Bakım Onarım Giderleri	4,500,000	2,955,787	1,544,213	
PAZARLAMA VE REKLAM GİDERLERİ		1,911,000	2,316,074	-405,074	
760	Reklam, Marka ve Pazarlama Giderleri	1,800,000	2,262,113	-462,113	
760	Kiralama Danışmanlık Giderleri (Alkaş)	111,000	53,961	57,039	
HİZMET ÜRETİM MALİYET GİDERLERİ		2,224,000	1,969,533	254,467	
740.01.01	Ücret ve Ücrete Bağlı Ödemeler	492,000	456,880	35,120	
740.03.05	Ortak Gider Katılım ve Yönetim Katkı Payı Giderleri	1,278,000	1,142,407	135,593	
740.03.08	Bina ve Demirbaş Sigorta Giderleri	144,000	66,947	77,053	
740.05.01	Emlak + Reklam ve İlan Vergi Giderleri	310,000	303,299	6,701	
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ		522,000	599,370	-77,370	
770	Genel Yönetim Giderleri	522,000	599,370	-77,370	
KAMBIYO ZARARLARI		0	883	-883	
656	Kambiyo Farkları	0	883	-883	
ÖDENECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		5,132,784	5,556,749	-423,965	
360.01	KDV Ödemeleri	5,132,784	5,556,749	-423,965	
MAHSUP EDİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		1,519,980	1,262,318	257,662	
191	İndirilecek KDV	1,519,980	1,262,318	257,662	
ÖDENECEK KURUM GEÇİCİ VERGİ ÖDEMELERİ		4,000,000	1,263,876	2,736,124	
370	Kurum Geçici Vergi Ödemeleri	4,000,000	1,263,876	2,736,124	
DAĞITILACAK TEMETTÜLER		20,010,000	22,907,100	-2,897,100	
331	2010 ve 2011 Yıllarına Ait Temettülerin Dağıtımı	20,010,000	22,907,100	-2,897,100	
YIL SONU KASA VE BANKA MEVCUTLARI		6,974,885	12,566,185	-5,591,300	
100 + 102	Sonraki Döneme Devreden Nakit	6,974,885	12,566,185	-5,591,300	
TOPLAM		49,599,718	54,087,232	-4,487,514	
GELİRLER (TL)		2012 YILI BÜTÇESİ TL	2012 YILI GERÇEKLEŞEN TL	2012 YILI BÜTÇE FARKI TL	
ÖNCEKİ YIL KASA ve BANKA NAKİT DEVRİ		5,630,754	5,630,754	0	
100 + 102	Önceki Yıl Nakit Devri	5,630,754	5,630,754	0	
KİRA GELİRLERİ		37,016,200	37,668,527	652,327	
600	Aylık Kira Gelirleri	37,016,200	37,668,527	652,327	
HESAPLANAN KDV		6,652,764	6,804,738	151,974	
391	KDV Tahsilatları	6,652,764	6,804,738	151,974	
DİĞER GELİR VE KARLAR		0	3,358,015	3,358,015	
602	Kurumlar Vergi İadesi	0	3,358,015	3,358,015	
FAİZ GELİRLERİ		300,000	623,248	323,248	
642	Dönem İçi Faiz Gelirleri	300,000	623,248	323,248	
KAMBIYO KARLARI		0	1,950	1,950	
646	Kambiyo Farkları	0	1,950	1,950	
TOPLAM		49,599,718	54,087,232	4,487,514	

2013 YILI BÜTÇE HESAPLARI

GİDERLER (TL)		2013 YILI BÜTÇESİ TL	
FİNANSAL KİRALAMA BORÇ ÖDEMELERİ (LEASING)			11,738
301	Leasing Ana Para+Faiz Ödemeleri TL Karşılığı	11,738	
YAPILACAK YATIRIMLAR + BAKIM ONARIM GİDERLERİ			3,500,000
258	Panora AVM Yatırım + Bakım Onarım Giderleri	3,500,000	
PAZARLAMA VE REKLAM GİDERLERİ			2,550,000
760	Reklam, Marka ve Pazarlama Giderleri	2,550,000	
HİZMET ÜRETİM MALİYET GİDERLERİ			2,202,000
740.01.01	Ücret ve Ücrete Bağlı Ödemeler	600,000	
740.03.05	Ortak Gider Katılım ve Yönetim Katkı Payı Giderleri	1,200,000	
740.03.08	Bina ve Demirbaş Sigorta Giderleri	72,000	
740.05.01	Emlak + Reklam ve İlan Vergi Giderleri	330,000	
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ			1,405,000
770	Genel Yönetim Giderleri	1,405,000	
ÖDENECEK KATMA DEĞER VERGİSİ			5,822,087
360.01	KDV Ödemeleri	5,822,087	
MAHSUP EDİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ			1,557,900
191	İndirilecek KDV	1,557,900	
ÖDENECEK KURUM GEÇİCİ VERGİ ÖDEMELERİ			1,030,000
370	Kurum Geçici Vergi Ödemeleri	1,030,000	
DAĞITILACAK TEMETTÜLER			23,500,000
331	2010 ve 2011 Yıllarına Ait Temettülerin Dağıtımı	23,500,000	
YIL SONU KASA VE BANKA MEVCUTLARI			18,911,319
100 + 102	Sonraki Döneme Devreden Nakit	18,911,319	
TOPLAM			60,490,044
GELİRLER (TL)		2013 YILI BÜTÇESİ TL	
ÖNCEKİ YIL KASA ve BANKA NAKİT DEVRİ			12,566,185
100 + 102	Önceki Yıl Nakit Devri	12,566,185	
KİRA GELİRLERİ			40,393,097
600	Aylık Kira Gelirleri	40,393,097	
HESAPLANAN KDV			7,270,762
391	KDV Tahsilatları	7,270,762	
FAİZ GELİRLERİ			260,000
642	Dönem İçi Faiz Gelirleri	260,000	
TOPLAM			60,490,044

2012 YILI DENETİM KURULU RAPORU

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş. GENEL KURUL DİVAN BAŞKANLIĞI'NA

ŞİRKETİN :

Ticaret Ünvanı : MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.
Adresi : Turan Güneş Bulvarı No: 182 Oran /Çankaya/ANKARA
Sermayesi : 87.000.000.- TL (SeksenyedimilyonTürkLirası)
Ticaret Sicil No : 193889
Vergi Dai. Ve No. : Seçmenler Vergi Dairesi – 617 032 1103

DENETİM KURULU ÜYELERİ :

Adı ve Soyadı : Mahmut KUTLUCAN
: İsmet KILIÇ

DENETİM SONUÇLARI :

- 1- Merkez Müteahhîtlîk Turizm ve İşletmecilik A.Ş.'nin 2012 yılı faaliyetlerine ilişkin kar/zarar cetveli ile resmi defterleri 16.Temmuz.2012 ve 31.Ocak.2013 tarihlerinde tarafımızdan incelenmiş, kayıt ve belgelerin mevzuat ve usule uygun olduğu görülmüştür.
- 2- Şirket veznesi 30.Mayıs.2012, 16.Temmuz.2012, 30.Ekim.2012 ve 31.Ocak.2013 tarihlerinde tarafımızdan denetlenmiş, herhangi bir usulsüzlüğe rastlanmamıştır.
- 3- Şirket defterleri her ay incelenmiş, rehin, teminat ya da şirket veznesinde saklanmak üzere vedia olarak bırakılmış, kıymetli evraklar ile resmi kayıtlar arasında herhangi bir uyumsuzluğun olmadığı görülmüştür.
- 4- Yukarıda üç maddede belirtilen tüm inceleme ve tespitler ilgili tarihlerde karşılıklı tutanak altına alınmıştır.
- 5- Yapılan İncelemeler Neticesinde;
 - a) Kredi Ödemeleri : 01.01.2012 tarihi itibarıyla şirketin 837.500 USD banka kredi ana para borç bakiyesinin olduğu, 2012 yılı Nisan ayı sonuna kadar kredi geri ödemelerinin tamamlanarak borcun bitirildiği tespit edilmiştir.
 - b) Leasing Ödemeleri : 01.01.2012 tarihi itibarıyla şirketin 486.700 EURO Finansal Kiralama borç bakiyesi olduğu, 2012 yılı içerisinde 482.721 EURO geri ödemenin gerçekleştirildiği ve finansal kiralama borç bakiyesinin 31.12.2012 tarihi itibarıyla 3.979 EURO olduğu tespit edilmiştir.
 - c) Şirketin nakit mevcutlarının nakit akışına göre ve borç ödeme vadelerine uyumlu olarak en uygun yatırım araçlarında değerlendirildiği. Kredi ve Leasing borç geri ödemelerine yönelik döviz alımlarının ise piyasa takip edilerek döviz kurunun en uygun olduğu noktada yapıldığı tespit edilmiştir.
 - d) Şirket aktifinde kayıtlı bulunan 4 adet Volkswagen Crafter marka müşteri servis aracının KDV dahil toplam 160.000 TL bedelle satıldığı, 4 adet Ford marka yeni müşteri servis aracının ise toplam 194.907.- TL bedelle satın alındığı görülmüştür.
 - e) Şirketin 2011 yılında 34.924.331 TL olan kira gelirlerinin 2012 yılında 40.294.048 TL'na yükseldiği, kira tahsilatlarının önemli ölçüde sorunsuz olarak yapılmaya devam edildiği gözlemlenmiştir.
 - f) 2012 Yılı Şubat ayında Yatırım İndirimi uygulamasında yapılan değişiklikle 2011 Yılı Kurum Gelirlerine uygulanan yatırım indirimi sonrası kalan 20.494.772,36 TL'na 1.598.592,25 TL 2012 Yılı Yeniden Değerleme tutarı eklenmiş ve toplam 22.093.364,61 TL'si 2012 Yılı Gelirlerinden İndirim konusu yapılmıştır. 2012 Yılı sonu itibarıyla "Yatırım İndirimi" kalmamıştır.
 - g) Şirketin 2012 faaliyetleri sonucu 23.891.682,40 TL dağıtılabilir kar elde ettiği, ana sözleşmenin ilgili hükmü gereğince bu tutarın en az % 50 si olan 11.945,841,20 TL kar dağıtımı yapılması gerektiği görülmüştür.
- 6- 27.Haziran.2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan karar gereğince, Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşerek halka arz edilmesi ile ilgili olarak resmi makamlar nezdinde gerekli tüm müracaatların yapıldığı ve çalışmaların sürdürüldüğü görülmüştür.
- 7- Şirket faaliyetleri ile ilgili olarak tarafımıza herhangi bir şikayet ya da yolsuzluk ihbarı ulaşmamıştır.
- 8- Faaliyet dönemi içinde denetçi olarak yönetim kurulu toplantılarına iştirak edilmiştir.

SONUÇ :

Yürürlükteki mevzuat ve şirket menfaatlerine uygun görülen çalışmalarını nedeniyle Yönetim Kurulu üyelerinin ibra edilmeleri hususunu Genel Kurul takdirlerine arz ve teklif ederiz.

Denetim Kurulu

Mahmut KUTLUCAN

İsmet KILIÇ



Turan Güneş Bulvarı
No:182 / 2A Oran - ANKARA
t: +90 312 490 58 56 (pbx)
f: +90 312 490 42 40