



PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**01/01/2014 – 30/09/2014 DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU**



----- PANORA Alışveriş ve Yaşam Merkezi Or-An/ANKARA -----

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 da AVM inşaatına başlanılmıştır.

Yatırım giderlerinin karşılanması amacıyla 2005 yılı Nisan ayında yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ve iştirakli katılımlarla ortaklık yapısı genişletmiş ve şirket sermayesi yatırımın büyüklüğü nedeniyle 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 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 tescili yaptırılan AVM ‘miz 10.Aralık.2007 tarihinde resmi açılışı yapılarak faaliyete geçmiştir.

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

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

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

Değerli Ortaklarımız,

Şirketimiz, 2014 yılı Mart Ayı içerisinde ilk defa halka açık bir anonim şirket statüsüyle Genel Kurul Toplantısını gerçekleştirmiştir. Bu toplantıda halka açıklığın getirdiği avantajları, finansal tablolar ile paylaşmış akabinde 2013 yılına ilişkin kar dağıtımını gerçekleştirmiş bulunmaktayız. 2014 yılının 2013 yılına göre daha yüksek karla gerçekleşmesini amaçlıyoruz.

2014 yılı başlangıcında yabancı döviz kurlarının göreceli olarak önceki aylara göre daha yüksek olmasının getirdiği avantaj aynı zamanda kira gelirlerini tahsil etmede risk unsurunu artıran bir faktördür. Tüm bu faktörleri dikkate alarak, portföyümüzü en az riskle yönetmek amacı güdülerek, dengeli bir politika izlenmiştir. Bu politikadan yola çıkarak yükümlülüklerini düzenli yerine getiren kiracılarımızı tavan kur uygulamasından faydalandırarak finansal giderlerinin öngörülebilirliği sağlanmış aynı zamanda kira tahsil edilebilirlik riskinin ortadan kaldırılması amaçlanmıştır. Şirketimiz, ortak paydayı gözeterek izlenen portföy politikası ile kiracılarımıza ve yatırımcılarımıza belirsizliğin en aza indirgenmiş olduğu sürdürülebilir, istikrarlı bir ticari faaliyet sunmayı hedeflemiştir.

Panora Gayrimenkul Anonim Şirketi olarak mevzuat hükümlerine azami özeni göstermekteyiz. Mevzuattan doğan yükümlülükler en kısa zamanda yerine getirilmekte ve Şirketin sorumluluklarına uygun, adil, şeffaf, hesap verebilir anlayışı ile yönetilmesi sağlanmaktadır.

Panora Gayrimenkul Anonim Şirketi 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 sürdürmenin gayreti içindedir ve olacaktır.

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

Saygılarımızla,

Yönetim Kurulu

İÇİNDEKİLER

1-) GENEL BİLGİLER

- Faaliyet raporu hesap dönemi
- Şirketin unvanı, Sicil ve iletişim bilgileri
- Şirketin organizasyon yapısı, sermaye ve ortaklık yapısı ile bunlara ilişkin dönem içi değişiklikler
- İmtiyazlı paylar ve oy haklarına ilişkin bilgiler
- Personel ile ilgili bilgiler
- Genel kurulca verilen izin çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetler hakkında bilgiler

2-) YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

3-) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

4-) ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

5-) BİREYSEL ve KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

6-) RİSKLER VE YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

Bu rapor, 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 8.Maddesi hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2014 – 30.09.2014 tarihleri arasını kapsayan dönemdeki işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

1- GENEL BİLGİLER:

Hesap Dönemi : 01.01.2014 – 30.09.2014

Şirket İletişim ve Sicil 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
Mail Adresi : info@panoragyo.com
Mersis No : 0617032110300015

Şirketin organizasyon yapısı, sermaye ve ortaklık yapısına ilişkin bilgiler ve dönem içi değişiklikler:

30 EYLÜL 2014 TARİHİ İTİBARI İLE YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

ADI- SOYADI	GÖREVİ	İMZA YETKİSİ	GÖREV SÜRESİ BAŞLANGIÇ BİTİŞ TARİHİ
Fikret ESKİYAPAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Müştereken imzaya yetkili	31.03.2013 31.03.2016
Mehmet Sacit GÜRAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Müştereken imzaya yetkili	31.03.2013 31.03.2016
Salih BEZCİ	Üye	Müştereken imzaya yetkili	31.03.2013 31.03.2016
Zekeriya FINDIKOĞLU	Üye	Müştereken imzaya yetkili	31.03.2013 31.03.2016
Sinan Aydın AYGÜN	Üye	Müştereken imzaya yetkili	31.03.2013 31.03.2016
Osman TOKUR	Üye	Müştereken imzaya yetkili	31.03.2013 31.03.2016
Mustafa Seyfettin UNCULAR	Bağımsız Üye	Bağımsız olmayan bir üye ile birlikte müştereken imzaya yetkili	22.03.2014 31.03.2015
Hasan SEZER	Bağımsız Üye	Bağımsız olmayan bir üye ile birlikte müştereken imzaya yetkili	22.03.2014 31.03.2015

Yönetim Kurulu Üyelerinden Sayın Mustafa Seyfettin UNCULAR ile Sayın Hasan SEZER Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca seçilmiş bağımsız Yönetim Kurulu üyeleridir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimiz 22 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında bir yıl süre ile yeniden seçilmişlerdir.

- **Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri**

Yönetim Kurulu üyeleri en az bir tanesi bağımsız olmayan üye olması şartı ile şirketi müştereken temsil ve ilzama yetkilidir.

- **Yetki Sınırları**

Şirketimizin Yönetim Kurulu üyeleri; Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Şirket Ana sözleşmesi ve ilgili mevzuatta gösterilen yetkilere sahiptirler.

- **Komiteler**

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde ilgili dönemde üç komite oluşturulmuş olup, kurulması zorunlu olmayan komitelerin görevlerini Kurumsal Yönetim Komitesi üstlenmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite:

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı		Temsil Ettiği Pay Grubu
		TL	%	
Mustafa Seyfettin UNCULAR	Komite Başkanı	-	-	-
Hasan SEZER	Komite Üyesi	-	-	-

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı		Temsil Ettiği Pay Grubu
		TL	%	
Hasan SEZER	Komite Başkanı	-	-	-
Sinan Aydın AYGÜN	Komite Üyesi	9.701.796	11,15	A-B Grubu
Can ÖZTÜRK	Komite Üyesi	-	-	-

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı		Temsil Ettiği Pay Grubu
		TL	%	
Mustafa Seyfettin UNCULAR	Komite Başkanı	-	-	-
Zekeriya FINDIKOĞLU	Komite Üyesi	367.123	0,422	B Grubu

- **Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı**

Şirket Çıkarılmış Sermayesi	: 87.000.000 TL
Şirket Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 90.000.000 TL
A Grubu paylar	: 15.000 TL
B Grubu paylar	: 86.985.000 TL

30.09. 2014 TARİHİ İTİBARIYLA PAY DAĞILIMI (%5 ve ÜZERİ PAYA SAHİP ORTAKLAR)

ADI VE SOYADI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Salih Bezci	12.865.425,74	14,79
Mustafa Rifat Hisarcıklioğlu	10.358.654,00	11,91
Sinan Aydın Aygün	9.701.796,46	11,15
Bekir Akar	4.639.989,61	5,33
Diğer(%5altı)	49.434.134,19	56,82
TOPLAM	87.000.000,00	100,00

- Yukarıdaki ortaklık paylarının belirtilmesinde KAP verileri esas alınmıştır.
- İmtiyazlı paylar ve oy haklarına ilişkin bilgiler:**

Şirket Ana sözleşmesinde imtiyazlı paylar A Grubu hisselerden oluşmaktadır. A grubu hisselerin toplam tutarı 15.000 TL/ Adettir. A Grubu hisselerin ortaklara dağılımı aşağıdadır;

Salih BEZCİ	5.000 TL/Adet
Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU	5.000 TL/Adet
Sinan Aydın AYGÜN	5.000 TL/Adet

Şirketin A Grubu paylara tanımış olduğu imtiyazlar Ana Sözleşmenin 7. Maddesinde aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

Şirket Ana Sözleşmesi**Madde 7: İmtiyazlı Menkul Kıymetler**

"A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Buna göre, Yönetim Kurulu Üyelerinin yarısı, A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Ortaklık Genel Kurulu tarafından seçilmek zorundadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.

A Grubu İmtiyazlı Pay sahipleri, Yönetim Kurulu'nun seçileceği Genel Kuruldan önce Yönetim Kurulu'na gösterecekleri adayları belirlemek için önceden toplanacaklar. A Grubu İmtiyazlı Pay Sahiplerinin, aday gösterme imtiyazlarına dayalı olarak gösterecekleri Yönetim Kurulu adayları, A Grubu pay sahiplerinin her birinin göstereceği adaylar arasından Genel Kurul öncesindeki bu toplantıda oy çokluğu ile belirlenecektir. Böylece belirlenen Yönetim Kurulu adaylarının isimleri, Genel Kurul Toplantısı'ndan önce Ortaklık'a veya Yönetim Kurulu'nun seçimine ilişkin gündem maddesinin görüşülmesi öncesinde Genel Kurul Divanına İmtiyazlı Pay Sahipleri Aday Listesi olarak bildirilecektir.

İmtiyazlı pay sahipleri, Yönetim Kurulu'na aday gösterilecek adaylar üzerinde oy çokluğu ile anlaşamazlar ise, bu durumda dahi imtiyazlı paylar genel kurulunda, daha önceki imtiyazlı pay sahipleri toplantısında her bir imtiyazlı pay sahibinin önermiş olduğu isimlerin tümü bir liste halinde Genel Kurul Toplantısından önce Ortaklık'a veya Yönetim Kurulu'nun seçimine ilişkin gündem maddesinin görüşülmesi öncesinde Genel Kurul Divanına bildirilir ve Yönetim Kurulu Üyelerinin yarısı, her halükarda, sunulan bu aday listesinde yer alan isimler içinden Genel Kurul tarafından seçilir.

A Grubu imtiyazlı pay sahiplerinin aday gösterme imtiyazı ile seçilecek Yönetim Kurulu Üyeleri dışında kalan diğer Yönetim Kurulu Üyeleri ise, tüm pay sahipleri tarafından aday gösterilebilmek suretiyle, Genel Kurul tarafından seçilecektir. A Grubu pay sahipleri, diğer tüm pay sahipleri gibi, herhangi bir imtiyaz söz konusu olmaksızın, diğer Yönetim Kurulu Üyelikleri için de aday gösterme imkanına sahiptirler.

İmtiyazlı payların herhangi bir şekilde devri halinde (veraseten intikal hali hariç olmak üzere), devre konu paylar derhal kendiliğinden imtiyazlarını kaybederler ve devredilmiş olan paylar imtiyazsız B grubu hamiline yazılı pay haline dönüşürler.

Ortaklık paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 2 (iki) yıl sonra imtiyazlar sona erecek ve ortadan kalkacaktır. Böylece Ortaklıktaki tüm paylar kendiliğinden imtiyazsız hale gelecek, grup ayrımı ortadan kalkacak ve tüm paylar hamiline yazılı tek tip pay haline dönüşecektir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil yeni imtiyaz yaratılamaz.”

- **Personel ile ilgili bilgiler:**

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

İlgili dönem sonunda toplam personel sayısı 7 kişidir.

- **Genel Kurul tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine verilmiş olan izinler**

Yönetim Kurulu Üyelerinin seçildiği Genel Kurul toplantılarında T.T.K'nın 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere Yönetim Kurulu Üyelerine izin verilmiştir.

2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:

22 Mart 2014 tarihinde yapılan 2013 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararla Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı ödemesi yapılmaktadır.

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

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

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

4- ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER:

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

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

- **Tavan/Sabit Kur Uygulamaları**

Yönetim Kurulumuz döviz kurlarında meydana gelen yukarı yönlü hareketliliğin kiracılarımız üzerinde yaratacağı olumsuz etkileri bertaraf etmek ve finansal planlamalarına ışık tutabilmek amacıyla sabit/tavan kur uygulamasını 2014 yılının ikinci üç aylık döneminde de devam ettirilmesine karar vermiştir. Kira ödemelerini sözleşmelerde belirtilen esaslar çerçevesinde yapmak koşuluyla;

Sabit/Tavan Kur:

01.Ocak 2014 - 31 Mart 2014 tarihleri arasında : 1 USD = 1,750 TL - 1 EURO = 2,400 TL
 01.Nisan 2014 - 30 Haziran 2014 tarihleri arasında : 1 USD = 1,950 TL - 1 EURO = 2,500 TL
 01 Temmuz 2014 - 30 Eylül 2014 tarihleri arasında : 1 USD = 1,950 TL - 1 EURO = 2,500 TL

olarak belirlenmiştir. Uygulamayla hem kiracılarımıza finansman desteği sağlanmış hem de kiralara tahsil kabiliyeti yükseltilmiştir.

• Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri

Bay ve Bayan Genel WC' lerde Yapılan Revizyonlar



PANORA, bay ve bayan genel WC'lerde yapılan yenileme çalışmaları ile müşterilerine alışverişte sunduğu konfor ve estetiği bu bölümde hijyen ve sağlıklı bir ortamla birleştirerek daha iyi hizmet vermeyi hedeflemiştir.

Bu kapsamda 2013 yılında başlayan yenileme faaliyetleri 2014 yılı sonunda tamamlanacaktır.



2014 Yılı 1 Ocak - 30 Haziran Dönemi Kiralama ve Fesih İşlemleri

AYRILAN MARKALAR	YENİ MARKALAR
SPORT 2000	OFFİCE 1 STORE
BÜYÜLÜ TAŞ	TEKİN ACAR
BEBEĞİM	JOOP
KAPBULA	ODEABANK ATM
SIEMENS	SUBWAY
TUMMY	CUP CAKE'S
TEZ TUR	US POLO
RED LINE	JASMIN
E – SHOP	DOĞAL BEBEĞİM
NATUR FOODS	
GS STORE	
BNG	

- **Diğer Faaliyetler**

Şirketimizin mevzuat ile ilgili değişikliklere uyum çalışmaları kurumsal yönetim ilkelerine uyum beyanında detaylı şekilde açıklanmıştır. Bu ilkeler dikkate alınarak Şirket faaliyetlerimiz sürdürülmektedir. 22 Mart 2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantımızda Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimiz yeniden seçilmişler ve Komiteler yenilenen mevzuata uygun şekilde yeniden oluşturulmuştur.

- Şirketimiz 2014 yılı Ocak – Eylül döneminde herhangi bir bağış ve yardımda bulunmamıştır.

- **Kar Dağıtım Politikası**

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Kâr Payı Dağıtım Politikası, ortaklarımızın kâr paylarından düzenli gelir elde etmesini amaçlamaktadır.

Şirketimiz kâr dağıtım politikasını esas sözleşmemizin 29. Maddesinde açıkça belirterek, dağıtılabilir kârın en az %75'ini dağıtacağını karara bağlamıştır.

Şirket Ana Sözleşmesi
Madde 29 Kar Dağıtımı:

Şirketimiz kâr dağıtım konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Birinci Tertip 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) Pay sahiplerine %5 oranında nakden kar payı ödenir
- c) İkinci tertip kanuni yedek akçe

Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 2. fıkrası (c) bendi gereğince; pay sahiplerine çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

İkinci temettü

- d) Safi kardan (a) (b) ve (c) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- e) Bu esaslar çerçevesinde Ortaklık, her yıl pay sahiplerine yıllık dağıtılabilir karın en az %75'ini pay sahiplerine nakden dağıtacaktır.
- f) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.
- g) Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- h) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. Maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

- **Temettü Ödemesi**

Şirketimizin 22 Mart 2014 tarihinde yapılan 2013 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, 2013 yılı dağıtılabilir karı olan 30.127.045.- TL'nden beher hisse başına 0,3462 TL olmak üzere toplam 30.119.400.- TL'nin 25 Mart 2014 tarihinde temettü olarak dağıtılmasına, kalan 8.495.- TL'nin ise olağanüstü yedekler hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

- **Bağımsız Denetçi Şirketinin Seçimi**

28 Şubat 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında "Şirketimizin 22 Mart 2014 tarihinde yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında "Bağımsız Denetim Kuruluşu Seçimi" hususunda DRT Bağımsız Denetim ve SMM A.Ş.'nin Genel Kurul'un onayına sunulmasına" karar verilmiş, Genel Kurulda ilgili madde oylanarak onaylanmıştır.

- **Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti**

Gayrimenkul değerlendirme şirketimiz Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından şirketimiz mülkiyetinde bulunan PANORA AVM'nin değerlendirme çalışmaları yapılmış, değerlendirme sonucunda; PANORA AVM'nin;

KDV hariç piyasa değerinin,

632.543.244 TL (AltıyüzotuzikimilyonbeşyüzkırküçbinikiyüzkırkdörtTürkLirası)

% 18 KDV dahil

746.401.028 TL (Yediyüzkırkaltı milyondört yüz bir bin yirmisekiz Türk Lirası)

olarak tespit edilmiştir.

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

Şirketimiz, finansal tablolarını düzenli olarak güncelleyerek finansal yapısını incelemektedir. Temel faaliyet geliri olan kira gelirlerinin tam ve düzenli olarak tahsil edilebilmesi için kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini zamanında ve tam olarak yerine getirmeyen kiracıların durumu değerlendirilerek yerine göre ikaz etmekte ya da sözleşmeden kaynaklanan yasal haklarını korumak için gerekli hukuki işlemleri yapmaktadır.

Kira gelirlerinin sözleşmeye dayalı olarak döviz cinsinden düzenlenmesi nedeniyle döviz kurlarında meydana gelen olumsuz dalgalanmalar dikkatle izlenmekte ve gereği dönemler halinde alınan kararlar ile yapılmaktadır. Bununla birlikte Şirket risk yönetimine katkı sağlanması ve SPK Mevzuatına uyumun da gereği olarak şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur.

- **Şirketin Finansman Kaynakları**

Şirketimizin temel ve tek finansman kaynağı kira gelirlerinden oluşmaktadır.

- **Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler**

Şirketimiz Esas Sözleşmesinde dönem içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

- **İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Sektör İçerisindeki Yeri**

Son yıllarda özellikle büyük şehirlerimizdeki AVM sayısındaki hızlı artış sürekli olarak ihtiyacın üzerinde bir yapılaşma olup olmadığı sorgulamasına yol açmaktadır.

Ankara'da 2007 yılında 530.000 m² olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m²'ye ulaşmış ve 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla 1.000.000 m²'yi aşmış bulunmaktadır.

Kiralanabilir alan sınırı alınmaksızın halihazırdaki AVM sayısının 40-45 civarında olduğu tespit edilen Ankara ilimiz Türkiye sıralamasında bin kişiye düşen kiralanabilir alan 215 m² ile birinci sırada gözükmemektedir.

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

Ankara İli Mevcut Alışveriş Merkezi Piyasası:

ICSC (International Council of Shopping Centers) standartlarına göre Panora AVM “ÇOK BÜYÜK” geleneksel Alışveriş Merkezleri kategorisindedir.

Nüfusa göre Çankaya, Yenimahalle ve Etimesgut Bölgesi’ndeki AVM kiralama oranı Ankara ortalamasının üzerinde, Keçiören Bölgesi’nde AVM kiralama oranı Ankara ortalamasının altında olduğu gözlemlenmektedir.

Özellikle Ankara’da işlek caddelerde yer bulma sıkıntısı yaşandığından yüksek kaliteli modern alışveriş merkezlerine yönelim artarak devam etmektedir.

Avrupa ve Türkiye’deki kişi başına düşen kiralananabilir alan büyüklükleri kıyaslandığında Türkiye halen geri sıradadır. Genç nüfus oranının yüksek olması, tüketim alışkanlıklarının hızla değişmesi, Türkiye ve özellikle Ankara’daki alışveriş merkezi sayıları, AVM sayısının önümüzdeki yıllarda da artacağı yönündedir.

Şirketin Sektördeki Yeri ile Avantaj ve Dezavantajları:

PANORA AVM Ankara’nın en prestijli semtlerinden birinde bulunmakta ve semtin gelir seviyesi Türkiye ortalamaların en üst kademelerindedir.

PANORA AVM ulaşımın son derece kolay olduğu bir noktada ve hemen tüm semtlerden kolayca ulaşılabilir bir noktadadır, Konumu itibarı ile prestijli lüks konut ve elçilik alanlarına da yakın bir projedir. AVM’ye sadece özel araçla değil toplu taşıma araçları ile de ulaşılabilir.

Müşteri profili, ziyaretçi sayısı, kiracı karması ve doluluk oranları, otopark imkanları ile oturmuş bir alışveriş merkezidir.

Piyanın bağımsız görüşlerine göre paketli ziyaretçi çıkışı oranı en yüksek AVM’lerden biridir. Ankara’da bir çok alışveriş merkezi olmasına rağmen, ziyaretçi sayısı, kira gelirleri, doluluk oranları ile rakiplerine göre ön sırada yer almaktadır.

Zayıf Yanlar:

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

Fırsatlar:

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

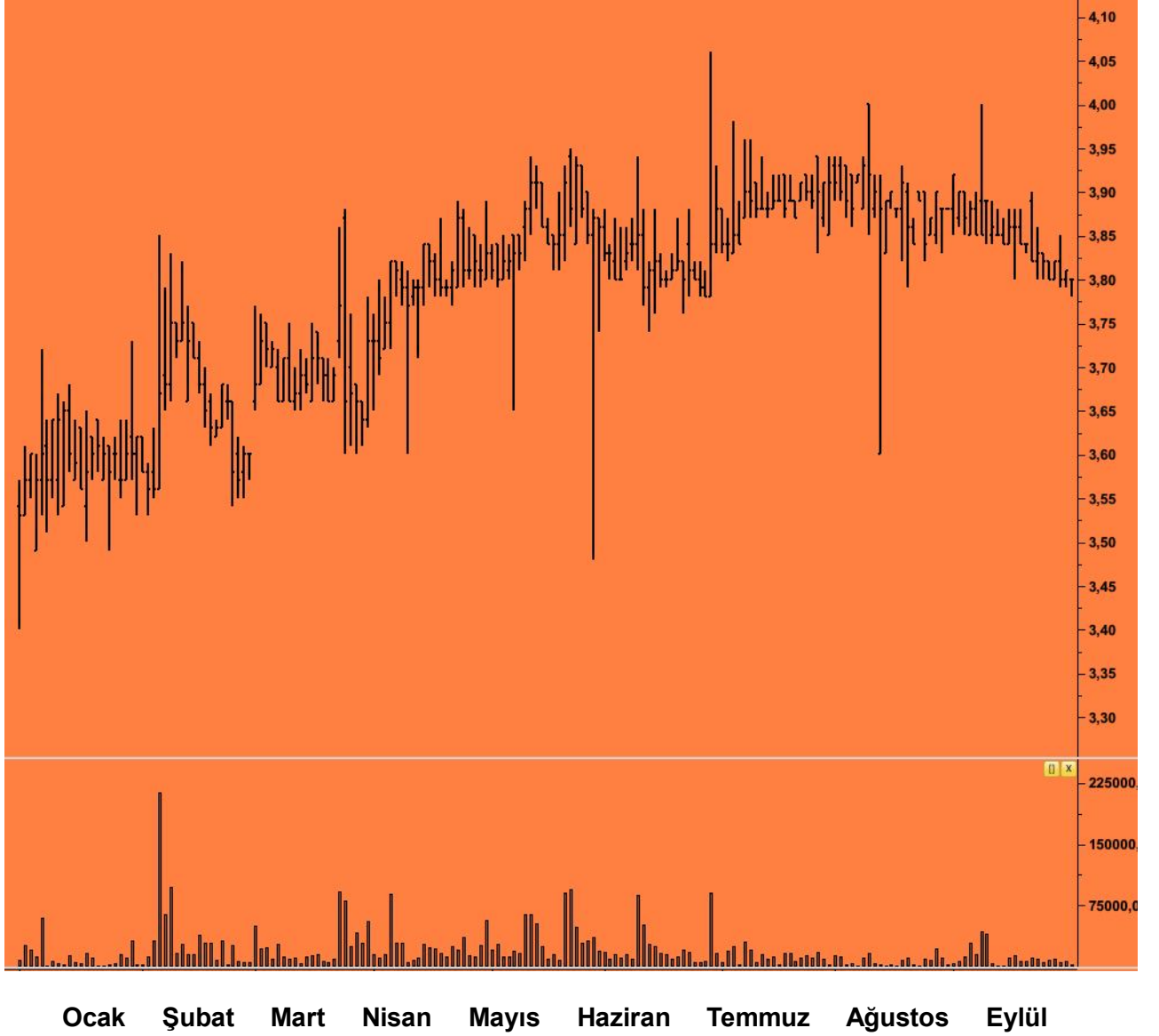
Yukarıda belirtilen kriterlerin iyi analiz edilerek Şirket faaliyetlerine yansıtılması sonucunda doygunluk yaşanan Ankara AVM piyasasında Panora AVM’ye belirgin bir rekabet avantajı getirmektedir.

• Bağlı Ortaklıklar:

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. şirket aktifinde kayıtlı PANORA Alışveriş ve Yaşam Merkezinin İşletmeciliği ile genel hizmetlerini sağlamak üzere %100 sermayesi Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından karşılanmak suretiyle kurulmuştur.

PANORA GYO HİSSE FİYAT GRAFİĞİ

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (PAGYO) hisselerinin 1 Ocak – 30 Eylül 2014 tarihleri aralığına ilişkin hisse fiyat ve hacim grafiği aşağıda sunulmuştur.



PAGYO hisse senedinin ilk 9 aylık dönemde 3,40 – 4,06 TL aralığında işlem görmüştür.

5- ÖZET BİREYSEL ve ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

Özet bireysel ve konsolide finansal tablolar ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, karlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

01.01.2014 – 30.09.2014 Dönemine İlişkin Temel Rasyolar

BİREYSEL GELİR TABLOSU (TL)	1 Ocak–30 Eylül 2014	1 Ocak–30 Eylül 2013
Hasılat	34.217.061	30.889.529
Satışların Maliyeti (-)	(3.180.845)	(2.546.667)
Brüt Kar	31.036.216	28.342.862
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(403.660)	(1.739.700)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(513.320)	(462.538)
Diğer Faaliyet Gelirleri	1.376.611	702.078
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(19.403)	(69.437)
Faaliyet Karı	31.476.444	26.773.265
Finansal Giderler (-)	(3.120)	(5.311)
Vergi Öncesi Kar	31.473.324	26.767.954
Vergi Giderleri (-)	0	(1.683.051)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	0	2.593.860
Dönem Karı	31.473.324	27.678.763

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

01.01.2014 – 30.09.2014 Dönemine İlişkin Temel Rasyolar

BİREYSEL VARLIKLAR (TL)	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Dönen Varlıklar	24.040.328	23.017.915
Nakit ve Nakit Benzerleri	21.289.716	19.458.464
Ticari Alacaklar	1.893.126	3.132.646
Peşin Ödenmiş Giderler	586.373	324.450
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	169.580	102.355
Diğer Dönen Varlıklar	101.533	0
Duran Varlıklar	634.990.038	634.179.042
Bağlı Ortaklıklardaki Paylar	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	633.543.571	632.543.244
Maddi Duran Varlıklar	189.223	219.182
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	38.011	44.776
Peşin Ödenmiş Giderler	1.103.007	1.261.240
Diğer	16.226	10.600
Toplam Varlıklar	659.030.366	657.196.957

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**01.01.2014 – 30.09.2014 Dönemine İlişkin Temel Rasyolar**

BİREYSEL KAYNAKLAR (TL)	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.099.111	1.549.498
Ticari Borçlar	451.990	465.466
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	38.106	11.370
Kısa Vadeli Karşılıklar	146.500	146.500
Diğer Borçlar	572.895	732.596
Ertelenmiş Gelirler	889.620	193.566
Uzun Vadeli Yükümlülükler	272.020	344.285
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	208.672	283.119
Uzun Vadeli Karşılıklar	63.348	61.166
Özkaynaklar	656.659.235	655.303.174
Ödenmiş Sermaye	87.000.000	87.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	12.044.098	7.357.940
Geçmiş Yıl Karları	526.139.761	484.885.650
Net Dönem Karı	31.473.324	76.059.669
Sermaye Düzeltmesi Farkları	3031	3031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	(979)	(3.116)
Toplam Kaynaklar	659.030.366	657.196.957

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**01.01.2014 – 30.09.2014 Dönemine İlişkin Temel Rasyolar**

KONSOLİDE GELİR TABLOSU (TL)	1 Ocak–30 Eylül 2014	1 Ocak–30 Eylül 2013
Hasılat	43.140.110	38.305.326
Satışların Maliyeti (-)	(9.979.553)	(8.897.807)
Brüt Kar	33.160.557	29.407.519
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.816.366)	(2.637.190)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(527.846)	(492.688)
Diğer Faaliyet Gelirleri	1.472.582	869.375
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(20.393)	(70.329)
Faaliyet Karı	32.268.534	27.076.687
Finansal Giderler (-)	(10.753)	(5.312)
Vergi Öncesi Kar	32.257.781	27.071.375
Vergi Giderleri (-)	(153.129)	(1.696.362)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(5.073)	2.594.720
Dönem Karı	32.099.579	27.969.733

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

01.01.2014 – 30.09.2014 Dönemine İlişkin Temel Rasyolar

KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Dönen Varlıklar	26.289.290	24.872.383
Nakit ve Nakit Benzerleri	21.489.316	19.752.270
Ticari Alacaklar	3.656.675	4.349.343
Diğer Alacaklar	106.825	7.303
Peşin Ödenmiş Giderler	803.765	502.845
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	210.766	159.528
Diğer Dönen Varlıklar	21.943	101.094
Duran Varlıklar	635.210.981	634.443.771
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	633.543.571	632.543.244
Maddi Duran Varlıklar	456.347	532.339
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	46.778	46.254
Peşin Ödenmiş Giderler	1.103.007	1.261.240
Ertelenmiş Vergi Aktifi	38.396	43.469
Diğer	22.882	17.225
Toplam Varlıklar	661.500.271	659.316.154

KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.819.135	3.552.855
Ticari Borçlar	1.753.914	2.233.485
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	201.785	57.356
Kısa Vadeli Karşılıklar	223.768	228.563
Diğer Borçlar	667.276	824.757
Ertelenmiş Gelirler	972.392	208.694
Uzun Vadeli Yükümlülükler	431.827	495.319
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	208.672	283.119
Uzun Vadeli Karşılıklar	223.155	212.200
Özkaynaklar	657.249.309	655.267.980
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	657.249.309	655.267.980
Ödenmiş Sermaye	87.000.000	87.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	12.044.098	7.357.940
Geçmiş Yıl Karları	526.116.758	484.859.100
Net Dönem Karı	32.099.579	76.063.216
Sermaye Düzeltmesi Farkları	3031	3031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	(14.157)	(15.307)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0	0
Toplam Kaynaklar	661.500.271	659.316.154

01.01.2014 – 30.09.2014 Dönemine İlişkin Temel Rasyolar
Özet Konsolide Finansal Tablolar Üzerinden Hesaplanmıştır.

KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
CARİ ORAN	6,884	7,000
ÖZ KAYNAKLAR	657.249.309	655.267.980
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	4.250.962	4.048.174
TOPLAM BORÇ / TOPLAM VARLIKLAR	0,006	0,006

6- RİSKLER VE YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

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

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

Bununla birlikte yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiracılarımızın ortaya çıkaracağı muhtemel riskleri önlemek amacıyla, sözleşmeden kaynaklanan yasal haklarımız uygun zaman ve zemin gözetilerek kullanılmaktadır.