



PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01/01/2015 – 30/09/2015 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 ine 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,

Şirketimizin 2014 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 21.Mart.2015 günü yapılmış, döneme ait faaliyetlerimize ilişkin düzenlenen raporlar ve mali tablolar yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

2013 yılında olduğu gibi 2014 yılında da Şirketimizin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi ve akabinde gerçekleştirdiği halka arzının mali tablolar üzerinde yarattığı olumlu etki tüm yatırımcılarımızla paylaşılmıştır. Aynı olumlu etkinin 2015 yılında da süreceği kanaatindeyiz.

2015 yılı başından itibaren döviz kurlarında meydana gelen artış, kira sözleşmelerinin döviz cinsinden düzenlenmesi nedeniyle ilk bakışta bir avantaj gibi görünse de, kira gelirlerinin tahsilinde risk unsuru olarak karşımıza çıkmaktadır. Tüm bu hususları dikkate alarak portföyü en az riskle yönetmek amacıyla dengeli bir döviz politikası izlemeye azami özen gösterilmiştir.

Bu kapsamda sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getiren tüm kiracılarımız Yönetim Kurulumuzun üçer aylık dönemler halinde aldığı kararlarla belirlediği sabit/tavan kur uygulamalarından faydalanarak hem sağlıklı finansal planlama yapabiliyor hem de yıllık bütçelerine ciddi finansman katkısı sağlıyorlar.

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, tabi olduğu tüm mevzuat hükümlerine uymaya azami özeni göstermekte, mevzuattan kaynaklanan yükümlülüklerini en kısa sürede yerine getirerek sorumluluklarına uygun, adil, şeffaf ve hesap verebilir bir anlayışla yönetilmesi sağlanmaktadır.

Panora Gayrimenkul, kârlı ve güçlü mali yapısı kadar kurumsallığı ve etik değerleriyle desteklenmiş şirket kimliğiyle, ülkemizin ve sektörümüzün geleceğinde daima söz sahibi ve lider kurumlardan biri olarak varlığını sürdürmenin gayreti içinde 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 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 01.01.2015 – 30.06.2015 tarihleri arasını kapsayan dönemdeki işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

1- GENEL BİLGİLER:

Hesap Dönemi : 01.01.2015 – 30.09.2015

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 2015 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	21.03.2015 31.03.2016
Hasan SEZER	Bağımsız Üye	Bağımsız olmayan bir üye ile birlikte müştereken imzaya yetkili	21.03.2015 31.03.2016

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 21.Mart.2015 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 iki üye ile müştereken temsil ve ilzama yetkilidir.

- **Yetki Sınırları**

Şirketimizin Yönetim Kurulu üyeleri; Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Şirket Esas 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	406.006	0,467	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

30.09.2015 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	11.370.356,71	13,07
Sinan Aydın Aygün	9.701.796,46	11,15
Bekir Akar	4.639.989,61	5,33
Diğer(%5altı)	48.422.431,47	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.”

Şirket Esas Sözleşmesi'nde imtiyazlı hisselerle ilişkin yapılan düzenlemede;

“Şirketin 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.” denilmektedir.

Şirketin halka arzını takip eden 2 yıllık sürenin 23.Mayıs.2015 tarihi itibariyle dolması nedeniyle, Esas Sözleşmede imtiyazlı paylara ilişkin yapılan düzenlemelerin bu tarih itibariyle geçerliliği kalmamıştır. Konuya ilişkin olarak Esas Sözleşmede yapılacak değişiklik ilk Genel Kurul Toplantı gündemine alınarak yeniden düzenlenecektir.

• 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:

21 Mart 2015 tarihinde yapılan 2014 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 kayıtlı başka bir gayrimenkul bulunmamaktadır.

- **Tavan/Sabit Kur Uygulamaları**

Yönetim Kurulumuz döviz kurlarında meydana gelen yukarı yönlü hareketliliğin kiracılarımız üzerinde yaratacağı olumsuz etkileri azaltmak ve finansal planlamalarına ışık tutabilmek amacıyla sabit/tavan kur uygulamasını bu yılın 2. Üç aylık döneminde de devam ettirmektedir.

Sabit/Tavan kur uygulamasından kira sözleşmelerinde belirlenen yükümlülüklerini muntazaman yerine getiren ve kiraya veren ile idari veya hukuki herhangi bir itilaf yaşamayan tüm kiracılarımız yararlanabilmektedir.

2015 yılında uygulanan Sabit/Tavan Kurlar:

01 Ocak 2015 - 31 Mart 2015 tarihleri arasında : 1 USD = 2,000 TL - 1 EURO .= 2,550 TL

01 Nisan 2015 - 30 Haziran 2015 tarihleri arasında : 1 USD = 2,200 TL - 1 EURO .= 2,550 TL

01 Temmuz 2015 – 30 Eylül 2015 tarihleri arasında : 1 USD = 2,200 TL - 1 EURO .= 2,550 TL olarak belirlenmiştir.

Uygulama ile kiracılarımıza finansman desteğinin sağlanmasının yanı sıra kiraların tahsil edilebilme oranı da yükseltilmiştir.

Kira bedellerinin hesaplanmasında uygulanan ve üçer aylık dönemler halinde tespit edilen Sabit/Tavan kurlar hakkındaki açıklama pay sahiplerini bilgilendirmek üzere KAP'ta ilan edilmektedir.

- **Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri**

Yaşayan bir mekan olan Panora AVM'nin yenileme ve bakım faaliyetleri 2015 yılında da devam etmiştir. Ziyaretçilerimize bahar ve yaz aylarında dış alanlarda daha yaşanır mekanlarda hizmet vermek, dinlenme ve yeme içme imkanı sağlamak amacıyla bu yılın Mart ayında yapımına başlanan; AVM kuzey cephede faaliyette bulunan bistro ve kafelerin ön kısımlarında yapılan teraslardaki genişletme ve gölgelendirme çalışmaları sonlandırılarak faaliyete geçirilmiştir.





- **2015 Yılı 1 Ocak - 30 Eylül Dönemi Kiralama ve Fesih İşlemleri**

AYRILAN MARKALAR	YENİ MARKALAR
BY CONCEPT	CLK CONCEPT
PARK BRAVO	MANGO
LA SENZA	İNTİMİSSİMİ
BEBEK BY PİKKOLO	GRATİS
ODEABANK ATM	BROOKS BROTHERS
ROBERTS CAFE	ATASUN OPTİK
SAMSUNG MOBILE	MUHİTTİN LOKMAN HEKİM
FRED PERRY	PARTİ PAKETİ
JOOP	TUR312
	SOLİNGEN
	JOLLY TOUR
	TWIST
	MADAM COCO

- **Diğer Faaliyetler**

Şirketimizin mevzuat ile ilgili değişikliklere uyum çalışmaları “Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanında” detaylı şekilde açıklanmıştır. 21.Mart.2015 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimizin seçimi yapılmış ve çalışma komitelerimiz yenilenen mevzuata uygun şekilde yeniden oluşturulmuştur.

- **Bağış ve Yardımlar**

Şirketimiz 2015 yılı ilk dokuz aylık dönemde 299.934 TL tutarında bağış ve yardımda bulunulmuştur.

- **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 sözleşmesinin 29. Maddesinde açıkça belirterek, dağıtılabilir kârın en az %75’ini dağıtacağı hususunu karara bağlamıştır.

Şirket Ana Sözleşmesi

Madde 29 Kar Dağıtımı:

Şirketimiz kâr dağıtımı 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.

• 2015 Yılı Temettü Ödemesi

Şirketimizin 21 Mart 2015 tarihinde yapılan 2014 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, 2014 yılı dağıtılabilir karından beher hisse başına 0,4369 TL olmak üzere toplam 38.010.300.- TL'nin 24.Mart.2015 tarihinde temettü olarak dağıtılmasına, kalan 8.366.- TL'nin ise olağanüstü yedekler hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

• Bağımsız Denetçi Şirketinin Seçimi

"Şirketimizin 21 Mart 2015 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

Şirketimiz aktifinde kayıtlı PANORA AVM'nin 29.Aralık.2014 tarihli Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda,

KDV hariç piyasa değerinin	: 674.575.025 TL
% 18 KDV dahil piyasa değerinin ise	: 795.998.530 TL olduğu tespit edilmiştir.

• Şirketin Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

Kira gelirlerinin sözleşmelerin döviz cinsinden düzenlenmesi nedeniyle kurlarda meydana gelen olumsuz dalgalanmalar dikkatle izlenmekte ve gereği üçer aylık dönemlerde alınan kararlar ile yapılmaktadır.

Bununla birlikte gerek kurumsal yönetimin ve gerekse risk yönetiminin sağlanması için 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 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 sözleşmesinin, Sermaye Piyasası mevzuatında meydana gelen değişiklikler kapsamında güncellenmesi amacıyla, dönem içinde düzenlenen Esas Sözleşme Tadil Metni SPK ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığından alınan yazılı onayların ardından 21.Mart.2015 tarihinde yapılan Şirketimiz Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanarak gerekli tescil ve ilan işlemleri yapılmıştır.

- **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.

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

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 kiralanabilir alan büyüklükleri kıyaslandığında Türkiye halen geridir. 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 ortalamalarının 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 eğlence 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 itibari ile günlük bir yaya trafiği hattı üzerinde yer almıyor olması.

Fırsatlar:

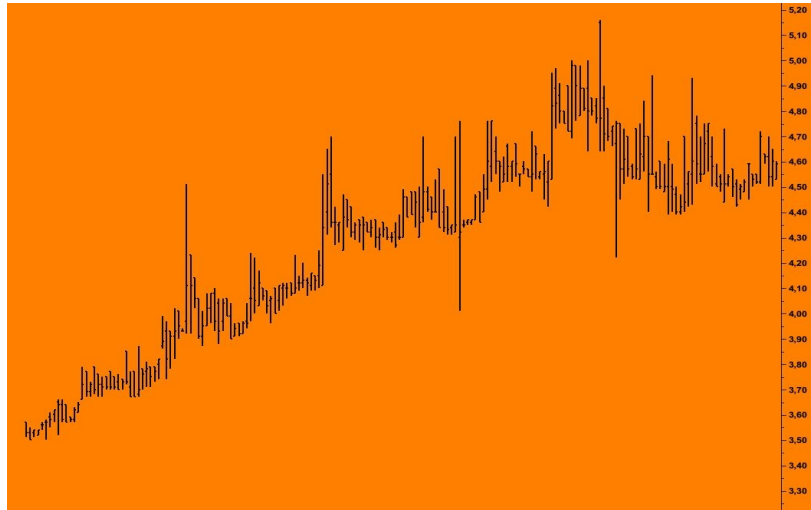
Her ne kadar merkezden uzak bir AVM olsa da bulunduğu konum itibari ile ticari kapsama alanı son derece yüksektir. Özellikle bölgede yapımı süren lüks konut projelerinin tamamlanmasının orta vadede ziyaretçi sayısını, ortalama harcama ve kalma süresinin arttıracığı, gelirlerin de bu gelişmeden pozitif 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 kurulmuştur. Sermayesinin %100'ü Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSE FİYAT VE İŞLEM GRAFİĞİ (1. Ocak.2015 – 30.Eylül.2015)



Ocak

Mart

Haziran

Eylül

PAGYO hisse senedi 1 Ocak 2015 – 30 Eylül 2015 tarihleri arasında 3,50 TL ile 5,16 TL fiyat aralığından işlem görmüştür. Dönem içerisinde günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık olarak 20.000 adettir.

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

100 Endeks döneme 85.450 puan seviyelerinden başlamış 74.200 puan seviyelerinde kapatmıştır, PAGYO hisse senedi ise ilgili döneme 3,57 TL seviyesinden başlamış 4,59 TL seviyesinden kapatmıştır. Ayrıca bu dönem içinde beher hisse başına 0,4369 TL temettü dağıtılmıştır.

Bu dönem içinde 100 endeksin yaklaşık %13 değer kaybettiği, PAGYO hisse senedinin ise yaklaşık %28 oranında yükseldiği görülmüştür.

5- BİREYSEL VE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

Şirketimiz ve bağlı ortaklığının 01.Ocak.2015 ile 30.Eylül.2015 tarihlerini kapsayan ara dönem özet bireysel ve konsolide finansal bilgiler esas alınarak hazırlanan Gelir tablosu ile Finansal durumu gösteren tablolar aşağıda sunulmuştur.

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

BİREYSEL GELİR TABLOSU (TL)	1 Ocak–30 Eylül 2015	1 Ocak–30 Eylül 2014
Hasılat	36.011.652	34.217.061
Satışların Maliyeti (-)	(3.741.162)	(3.180.845)
Brüt Kar	32.270.490	31.036.216
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.269.241)	(403.660)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(932.768)	(513.320)
Diğer Faaliyet Gelirleri	1.913.175	1.376.611
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(51.388)	(19.403)
Faaliyet Karı	31.930.268	31.476.444
Finansal Giderler (-)	(1.154)	(3.120)
Vergi Öncesi Kar	31.929.114	31.473.324
Vergi Giderleri (-)	0	0
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	0	0
Dönem Karı	31.929.114	31.473.324

BİREYSEL VARLIKLAR (TL)	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Dönen Varlıklar	26.410.817	34.668.727
Nakit ve Nakit Benzerleri	23.470.549	30.789.232
Ticari Alacaklar	2.297.193	3.169.273
Diğer Alacaklar	0	102.355
Peşin Ödenmiş Giderler	375.808	311.214
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	267.267	296.653
Duran Varlıklar	678.755.823	675.945.757
Bağlı Ortaklıklardaki Paylar	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	677.442.645	674.575.025
Maddi Duran Varlıklar	151.792	179.794
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17.582	30.654
Peşin Ödenmiş Giderler	897.385	1.049.684
Diğer	146.419	10.600
Toplam Varlıklar	705.166.640	710.614.484

BİREYSEL KAYNAKLAR (TL)	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.157.491	1.597.131
Ticari Borçlar	169.726	334.417
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	46.202	12.028
Kısa Vadeli Karşılıklar	146.500	146.500
Diğer Borçlar	7.022	0
Ertelenmiş Gelirler	1.239.593	209.862
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	548.448	894.324
Uzun Vadeli Yükümlülükler	363.339	290.357
Uzun Vadeli Karşılıklar	85.303	65.263
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	278.036	225.094
Özkaynaklar	702.645.810	708.726.996
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	(444)	(444)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17.981.958	12.044.098
Geçmiş Yıl Karları	565.732.151	526.139.761
Net Dönem Karı	31.929.114	83.540.550
Toplam Kaynaklar	705.166.640	710.614.484

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KONSOLİDE GELİR TABLOSU (TL)	1 Ocak–30 Eylül 2015	1 Ocak–30 Eylül 2014
Hasılat	44.807.820	43.140.110
Satışların Maliyeti (-)	(10.766.708)	(9.979.553)
Brüt Kar	34.041.112	33.160.557
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.891.570)	(1.816.366)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(948.441)	(527.846)
Diğer Faaliyet Gelirleri	1.917.687	1.472.582
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(58.632)	(20.393)
Faaliyet Karı	32.060.156	32.268.534
Finansal Giderler (-)	(12.498)	(10.753)
Vergi Öncesi Kar	32.047.658	32.257.781
Vergi Giderleri (-)	(24.127)	(153.129)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(372)	(5.073)
Dönem Karı	32.023.159	32.099.579

KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Dönen Varlıklar	28.288.123	36.817.355
Nakit ve Nakit Benzerleri	23.614.645	30.908.541
Ticari Alacaklar	4.010.349	4.567.016
Diğer Alacaklar	5.150	106.945
Peşin Ödenmiş Giderler	388.798	498.435
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	269.181	478.303
Diğer Dönen Varlıklar	0	258.115
Duran Varlıklar	679.002.255	676.254.743
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	677.442.645	674.575.025
Maddi Duran Varlıklar	313.462	417.627
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	40.507	41.980
Peşin Ödenmiş Giderler	899.766	1.049.684
Ertelenmiş Vergi Aktifi	152.800	153.172
Diğer Duran Varlıklar	153.075	17.255
Toplam Varlıklar	707.290.378	713.072.098

KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.351.982	4.304.952
Ticari Borçlar	1.756.024	2.762.964
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	259.688	63.874
Kısa Vadeli Karşılıklar	261.660	262.539
Diğer Borçlar	7.022	0
Ertelenmiş Gelirler	1.292.611	220.374
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24.127	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	750.850	995.201
Uzun Vadeli Yükümlülükler	630.150	471.759
Uzun Vadeli Karşılıklar	352.114	246.665
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	278.036	225.094
Özkaynaklar	702.308.246	708.295.387
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	702.308.246	708.295.387
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	(7.416)	(7.416)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17.981.958	12.044.098
Geçmiş Yıl Karları	565.307.514	526.116.758
Net Dönem Karı	32.023.159	83.138.916
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0	0
Toplam Kaynaklar	707.290.378	713.072.098

**01.01.2015 – 30.09.2015 Dönemine İlişkin Temel Rasyolar
Konsolide Finansal Tablolar Üzerinden Hesaplanmıştır.**

KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
CARİ ORAN	6,500	8,552
ÖZ KAYNAKLAR	702.308.246	708.295.387
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	4.982.132	4.776.711
TOPLAM BORÇ / TOPLAM VARLIKLAR	0,007	0,007

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 kiracı kaynaklı muhtemel riskleri önlemek amacıyla, kira sözleşmelerinde belirlenen yasal haklarımız, uygun zaman ve zemin gözetilerek kullanılmaktadır.