



PANORA

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
9 AYLIK ARA DÖNEM
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

TARİHÇE:

Şirketimiz 16.Ağustos.2004 tarihinde beş ortak ve 50 bin TL sermaye ile tescili yapılarak Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 19.Ağustos.2004 Tarih ve 6118 sayılı gazetesinde ilan edilmesi ile faaliyetine başlamıştır.

2004 yılı sonunda satın alınan AVM arsamıza gerek Ankara ve gerekse bölge halkının ihtiyaçlarına karşılık verecek kalite ve düzeyde bir “Alışveriş ve Yaşam Merkezi” yapılmasına karar verilmiş, 2005 yılı ocak ayında AVM inşaatına başlanılmıştır.

Şirketimiz, yatırım giderlerinin karşılanması amacıyla 2005 yılı Nisan ayında yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ve iştirakli katılımlarla ortaklık yapısını genişletmiştir. Yatırımın büyüklüğü nedeniyle şirket sermayesi ihtiyaç duyulan zaman ve tutarlarda artırılmıştır.

Şirket sermayesi,

2005 yılı Nisan ayında	50 bin	TL sından	20 milyon TL sına
2006 yılı Nisan ayında	20 milyon TL sından	40 milyon TL sına	
2007 yılı Mayıs ayında	40 milyon TL sından	50 milyon TL sına	
2008 yılı Haziran ayında	50 milyon TL sından	65 milyon TL sına	
2008 yılı Aralık ayında	65 milyon TL sından	75 milyon TL sına	
2009 yılı Aralık ayında ise	75 milyon TL sından	87 milyon TL sına	çıkarılmıştır.

AVM’nin yapımı aşamasında, sermaye dışında ihtiyaç duyulan finansman açığının kapatılması amacıyla muhtelif zaman ve miktarlarda bankalardan USD cinsinden krediler kullanılmıştır. Demirbaş niteliğindeki tüm ısıtma ve soğutma sistemleri, asansör, yürüyen merdiven ve bantları, elektronik otomasyon sistemleri, alçak gerilim sistemleri ve jeneratörleri, Fast food alanı sandalyeleri, X Ray cihazları ve binanın bakım/onarımında kullanılan dış cephe asansör ve personel yükseltici cihaz alımları, finansal kiralama sistemi (Leasing) ile tedarik edilmiştir.

“PANORA” adı ile marka ve amblem tescili yaptırılan AVM’miz 10 Aralık 2007 tarihinde resmi 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 AVM işletme faaliyetleri bu şirkete devredilmiştir. Şirketimizin sermayedeki %80 oranındaki payı, 2013 yılında Şirketimiz dışındaki %20 paylar da satın alınarak %100'e çıkartılmıştır.

Yönetim Kurulumuz, 2012 yılında yapılan Genel Kurul toplantısında, Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü hususunda alınan karara istinaden, gerekli hukuki ve idari tüm çalışmaları yapmış, Sermaye Piyasası Kurulu’ndan dönüşüme ilişkin gerekli izni almış ve konu 31/Mart/2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında karara bağlanarak Şirketin Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş. olan unvan ve yapısı Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşümün hemen ardından şirket sermayesinin %25 ine isabet eden 21.750.000 TL 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 Ortağımız,

Şirketimizin 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 19 Mart 2016 tarihinde yapılmış, döneme ait faaliyetlerimize ilişkin düzenlenen raporlar ile mali tablolar yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

Toplantıda özet olarak;

- Şirket Esas Sözleşmesinin, “SPK Esas Sözleşme Standardı”na uyumunun sağlanması amacıyla 24 maddesinde değişiklik yapılmasına dair Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’ndan onayları alınan tadil metninin kabul edilmesine,
- Görev süreleri biten Yönetim Kurulu üyelerinin yeniden seçilmelerine,
- 2015 Yılı karının dağıtımına,

İlişkin kararlar alınmıştır.

Son zamanlarda Ülkemizde ve özellikle Ankara ve İstanbul gibi büyük şehirlerde meydana gelen olaylar sonucunda, perakende sektöründe yaşanan kısmi daralma ve yılın başından itibaren döviz kurlarında meydana gelen artış, kira sözleşmelerinin döviz cinsinden düzenlenmesi nedeniyle kira gelirlerinin tahsilinde bir risk unsuru olarak karşımıza çıkmaktadır.

Tüm bu hususları dikkate alarak portföyü en az riskle yönetmek amacıyla dengeli bir döviz politikası izlemeye azami özen bu dönemde de gösterilmiştir.

Şirketimiz ortak paydayı gözeterek izlenen portföy politikası ile; kiracılarımıza ve yatırımcılarımıza belirsizliğin en aza indirgenmiş olduğu sürdürülebilir, istikrarlı bir ticari faaliyetle yatırımcı ve kiracılarımızın maksimum faydayı sağlayabildikleri ortak nokta hedeflemektedir.

Bu kapsamda sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getiren tüm kiracılarımız, Yönetim Kurulumuzun üçer aylık dönemlerle belirlediği sabit/tavan kur uygulamalarından faydalanarak hem sağlıklı finansal planlama yapıyor hem de firma bütçelerine ciddi finansman katkısı sağlayabiliyorlar.

15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi nedeniyle başta Ankara ve İstanbul olmak üzere meydana gelen olaylar sonucu yaşanan ekonomik, psikolojik ve sosyolojik olumsuzlukların, ziyaretçi sayılarında, perakende sektöründe ve dolayısı ile kiracılarımız üzerinde yarattığı sıkıntıların giderilmesine katkıda bulunmak amacıyla, devam eden tavan kur uygulamasına ek olarak 2016 Ağustos ve Eylül aylarında geçerli olmak üzere Asgari Kira Bedelleri üzerinden %15 indirim yapılarak bu aylara ilişkin indirim oranı %35’e ulaşmıştır.

Panora Gayrimenkul, tabi olduğu tüm mevzuat hükümlerine uymaya azami özeni göstermekte, mevzuattan kaynaklanan yükümlülüklerini en kısa sürede yerine getirerek, sorumluluklarına uygun, adil ve şeffaf bir anlayışla yönetilmektedir.

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 Sicil ve iletişim bilgileri
- Şirketin Organizasyon - Sermaye ve Ortaklık yapısı
- Genel Kurul tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine verilmiş olan izinler
- İmtiyazlı paylar ve oy haklarına ilişkin bilgiler
- Personel ile ilgili bilgiler

2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

3- ŞİRKET PORTFÖYÜNDEKİ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

4- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

6- ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

6- BİREYSEL ve KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

7- RİSKLER VE YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

Bu rapor, 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II-14.1 Sayılı Tebliği ile yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 8. Maddesi hükmü uyarınca düzenlenmiş olup,

Şirketimizin 01.01.2016-30.09.2016 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

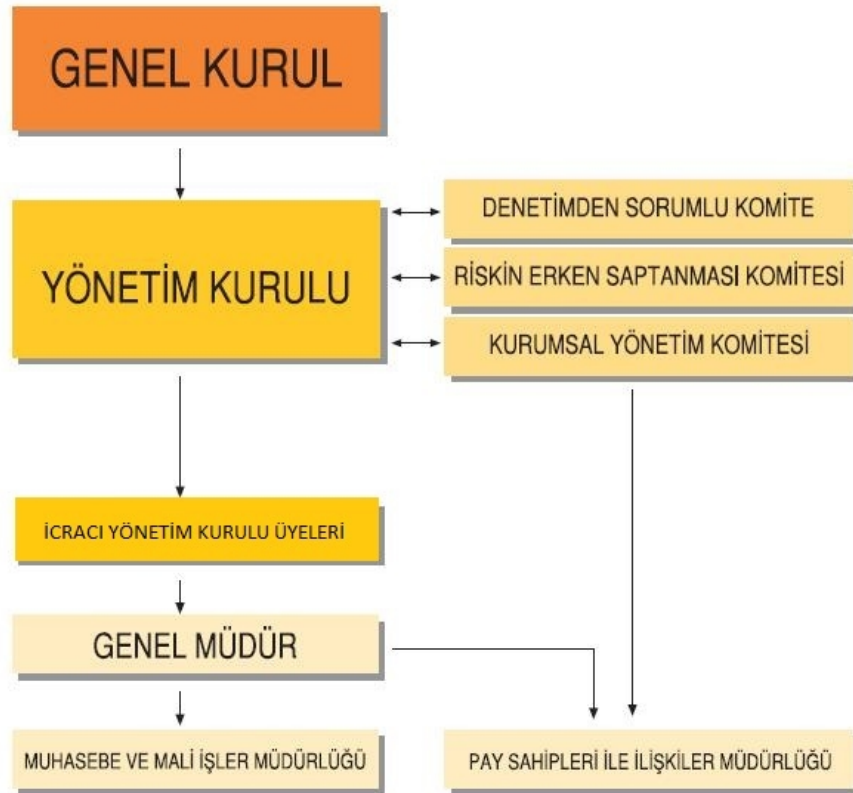
1- GENEL BİLGİLER:

Faaliyet Raporu

Hesap Dönemi : 01.01.2016 – 30.09.2016

Şirket Sicil ve İletişim Bilgileri

Şirket Unvanı : PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ticaret Sicil No : 193889
Şirket Adresi : Turan Güneş Bulvarı No:182/1 Oran - Çankaya / ANKARA
Telefon : 0 (312) 490 58 56
Faks : 0 (312) 490 58 81
Web Adresi : www.panoragyo.com
KEP Adresi : panoragyo@hs02.kep.tr
Mail Adresi : info@panoragyo.com
Mersis No : 0617032110300015

Şirketin Organizasyon - Sermaye ve Ortaklık yapısına ilişkin bilgiler;**PANORA GYO ORGANİZASYON ŞEMASI**

30.EYLÜL.2016 TARİHİ İTİBARI İLE YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

ADI- SOYADI	GÖREVİ	DURUMU	GÖREV SÜRESİ BAŞLANGIÇ / BİTİŞ TARİHİ
Fikret ESKİYAPAN	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı Yönetim Kurulu Üyesi	19.03.2016 31.03.2019
Mehmet Sacit GÜRAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcracı Yönetim Kurulu Üyesi	19.03.2016 31.03.2019
Salih BEZCİ	Üye	İcracı Yönetim Kurulu Üyesi	19.03.2016 31.03.2019
Zekeriya FINDIKOĞLU	Üye	İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi	19.03.2016 31.03.2019
Sinan Aydın AYGÜN	Üye	İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi	19.03.2016 31.03.2019
Osman TOKUR	Üye	İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi	19.03.2016 31.03.2019
Mustafa Seyfettin UNCULAR	Bağımsız Üye	İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi	19.03.2016 31.03.2017
Hasan SEZER	Bağımsız Üye	İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi	19.03.2016 31.03.2017

Yönetim Kurulu Üyelerinden Sayın Mustafa Seyfettin UNCULAR ile Sayın Hasan SEZER Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği uyarınca görev yapan seçilmiş bağımsız Yönetim Kurulu üyeleridir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimiz 19.Mart.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında bir yıl süre ile yeniden seçilmişlerdir.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından T.T.K'nun 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak konusunda gerekli izinleri almışlardır.

- **Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri**

İcracı Yönetim Kurulu üyelerinden her hangi ikisi Şirket unvanı veya kaşesi altında müştereken atacakları imza ile Şirketi 3 (üç) yıl süre ile temsil ve ilzama yetkilidirler.

- **Yetki Sınırları**

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

- **Komiteler**

Sermaye Piyasası Kanunu (II.17.1) Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, Şirketimiz bünyesinde oluşturulan ve çalışma esas ve koşulları "Yönetim Kurulu Yetki ve Görev Dağılımına İlişkin İç Yönerge" ile belirlenen üç çalışma komitesi oluşturulmuştur.

Kurulması zorunlu olmayan "Ücret Komitesi" ile "Aday Belirleme Komitesi" nin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Şirketimiz bünyesinde oluşturulan üç adet çalışma komitesi ile bu komitelerde görev alan üyelerin gösterildiği tablolar aşağıdadır.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

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

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

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

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı		Temsil Ettiği Pay Grubu
		TL	%	
Mustafa Seyfettin UNCULAR	Komite Başkanı	-	-	-
Zekeriya FINDIKOĞLU	Komite Üyesi	162.304	0,18	-

- **Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı**

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

30.09.2016 TARİHİ İTİBARIYLA %5 ve ÜZERİ PAYA SAHİP ORTAKLAR LİSTESİ

ADI VE SOYADI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Salih Bezci	12.865.425,74 TL	14,79
Mustafa Rifat Hisarcıkloğlu	11.430.356,71 TL	13,14
Sinan Aydın Aygün	9.701.796,46 TL	11,15
Bekir Akar	4.639.989,61 TL	5,33
Diğer(%5 altı)	48.362.431,47 TL	55,59
TOPLAM	87.000.000,00 TL	100

- Yukarıdaki ortaklık paylarının belirtilmesinde KAP verileri esas alınmıştır.

- **İmtiyazlı paylar ve oy haklarına ilişkin bilgiler:**
Şirket paylarında imtiyaz bulunmamaktadır.

- **Personel ile ilgili bilgiler:**

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

Bu dönemde çalışan toplam personel sayısı 8 kişidir.

2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:

19.Mart.2016 tarihinde yapılan 2015 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararla Bağımsız iki Yönetim Kurulu üyesine huzur hakkı ödemesi yapılmaktadır.

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

3- ŞİRKET PORTFÖYÜNDE BULUNAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz portföyünde yalnızca 2007 yılında tamamlanarak faaliyete geçen PANORA Alışveriş ve Yaşam Merkezi bulunmaktadır. Gayrimenkule ilişkin bilgi ve görseller aşağıda sunulmuştur.



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

PANORA'nın saydam yüzünden dışarıya baktığınızda havuzlarıyla, doğasıyla, açık hava spor alanı ve Türkiye'deki alışveriş merkezleri arasındaki 40.000 m2'lik en büyük peyzaj alanını göreceksiniz. Panora Park'ta dilerseniz çimlerde dinlenecek, dilerseniz spor yapacak, dilerseniz sosyal aktivitelerimize katılacak bir yandan da yeşilin huzurunu hissedeceksiniz...



Peyzaj alanına bakan, ferah bir mekânda birbirinden şık restoranlarla karşılaşacaksınız. Alışveriş merkezinin açılış ve kapanış saatlerinden bağımsız olarak hizmet veren PANORA Teras'ta, Çin, İtalyan, Akdeniz mutfağı gibi dünya lezzetlerinden örnekleri bulacak, belki sadece bir kahve içmek için ya da özel bir gün kutlamak için buraya uğrayacaksınız. İlk defa Ankaralılarla buluşan restoranların da olduğu birbirinden farklı restoranlarda günün dilediğiniz saatinde yemek yemenin tadını çıkaracaksınız...



PANORA'nın en önemli mimari detayı olan gök kubbesi sayesinde yağmuru, güneşi, karı hep yanınızda hissedecek, gün ışığında alışverişin zevkine varacaksınız...



Birinci kata çıktığınızda, her biri 75 ton su kapasiteli iki dev akvaryum ile mavi bir dünya bulacaksınız. Avrupa'nın 5. büyük resif akvaryumu ile Hint-Pasifik Okyanusu canlılarıyla tanışacak, köpekbalığından, birbirinden göz alıcı balıklara ve farklı canlı çeşitlerine kadar su altındaki bu yaşam ile okyanus hayatına tanıklık edeceksiniz.



PANORA'ya adınızı attığınızda, açık denizleri, macerayı, geziyi ve bilimi simgeleyen Piri Reis haritasını göreceksiniz. Toplam 350.000 mozağin bir araya gelmesiyle, tamamı doğal renkteki mermerlerden oluşan, Topkapı Sarayı'ndaki orijinalinden 240 kat büyütülerek yapılmış Türkiye'nin en büyük tek parça uygulama mozağı olan bu harita ile geçmişe yolculuk edeceksiniz...



PANORA'da mağaza karmasıyla, konsept sokaklarıyla ve ilk kez Ankaralılarla buluşan markaların da olduğu 180'den fazla mağazasıyla her ihtiyacınıza kolaylıkla erişebileceksiniz

Spor Merkezinin sunduğu imkânlarla şehir havasından uzak bir ortamda, her türlü spor alternatifiyle canlanacak, orman manzarasına karşı spor yapmanın keyfini yaşayacaksınız...

Sanat Merkezinde sanatın ve kültürün perdesini aralayacaksınız. Kendini sürekli geliştiren ve bilgilerle donanmış, deneyimli hocalarla beraber çalışabileceksiniz. Ya da perdedeki oyunları izleyip gülerken düşüneceksiniz.

Eğlence Merkezinde yer alan 18 hatlık bowling ve bilardo salonu, en yeni video oyunları, jetonlu eğlence makineleri, çocuk oyun bahçeleri, restoranı, barı ve kafesi ile eğlencenin keyfini çıkaracaksınız

4- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

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

5- ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER:

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

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

- **Tavan/Sabit Kur Uygulamaları**

Yönetim Kurulumuz, son dönemde ülkemizde yaşanan olayların perakende sektöründe ve sonucunda döviz kurlarında meydana getirdiği yukarı yönlü hareketliliğin kiracılarımız üzerinde yaratacağı olumsuz etkileri azaltmak ve finansal planlamalarına ışık tutabilmek amacıyla yılın ilk dokuz ayı kira bedellerinin tahsilinde sabit/tavan kur uygulanmıştır.

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

2016 Yılı Ocak – Eylül sürecinde belirlenen Sabit/Tavan Kurlar aşağıda belirtilmiştir.

SABİT / TAVAN KUR UYGULAMA DÖNEMİ	EURO KUR	USD KUR
01.01.2016 - 31.03.2016	2,7000 TL	2,4000 TL
01.04.2016 - 30.06.2016	2,7000 TL	2,4000 TL
01.07.2016 - 30.09.2016	2,7000 TL	2,4000 TL

Uygulamayla kiracılarımıza finansman desteğinin sağlanmasının yanı sıra kiralara 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.

15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi nedeniyle başta Ankara ve İstanbul olmak üzere meydana gelen olaylar sonucu yaşanan ekonomik, psikolojik ve sosyolojik olumsuzlukların, ziyaretçi sayılarında, perakende sektöründe ve dolayısı ile kiracılarımız üzerinde yarattığı sıkıntıların giderilmesine katkıda bulunmak amacıyla, devam eden tavan kur uygulamasına ek olarak 2016 Ağustos ve Eylül aylarında geçerli olmak üzere Asgari Kira Bedelleri üzerinden %15 ilave indirim yapılarak bu aylara ilişkin indirim oranı %35'e ulaşmıştır.

- **Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri**

Şirketimiz portföyünde bulunan Panora AVM'nin 2016 yılının ilk dokuz aylık döneminde yenileme kapsamında bir önemli bir faaliyeti bulunmamakla birlikte, eğlence merkezinin küçülmesi ile boşalan yaklaşık 1.400 m2 lik alana tiyatro ve konferans salonu inşa edilmektedir.

- 2016 Yılında Gerçekleşen Kiralama ve Sözleşme Fesih İşlemleri

AYRILAN MARKALAR	YENİ MARKALAR
LİLLA ROSA	DOCKERS
PARTİ PAKETİ	MERAJ
SUBWAY	VERY COOKIE
CANDY BOX	OLİVER WEBER
KOTON	SWAROVSKI
PIRLANT	HERO GROUND
LG PIONEER	GREENWICH
KÖFTE VAR	KAFES FIRIN
FENERİUM	OKUL SERHAT KILIÇ
BATİK	
KARINCA	
MİELLE	
OİARTE	
PORSELENAS	
DAİLY FRESH	
YOOOGURT	
SONY CENTER	
BUTCHA	
CLK CONCEPT	

- Diğer Faaliyetler**

Şirketimizin mevzuat ile ilgili değişikliklere uyum çalışmaları “Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanında” detaylı şekilde açıklanmıştır. 19.Mart.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu üyelerimizin seçimi yapılmış ve sonrasında çalışma komitelerimiz yenilenen mevzuata uygun şekilde yeniden oluşturulmuştur.

- Bağış ve Yardımlar**

Şirketimiz 2016 yılı ilk dokuz ayında;

Başbakanlıkça yayınlanan genelge ile başlatılan yardım kampanyasına katılmıştır.

- 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, dağıtılabılır kârın en az %75’ini dağıtacağı hususunu karara bağlamıştır.

Şirket Esas Sözleşmesi

Madde 29 Kar Dağıtım ve Yedek Akçeler:

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

- a) Yıllık karın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. Maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

- b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

- d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, işbu maddedeki asgari nakit dağıtım oranını da dikkate alarak, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

- e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı ödendikten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ve nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Bu esaslar çerçevesinde Ortaklık her yıl yıllık dağıtılabilir karın en az %75'ini pay sahiplerine nakden dağıtacaktır.

- **2015 Yılı Temettü Ödemesi**

Şirketimizin 19 Mart 2016 tarihinde yapılan 2015 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, 2015 yılı kar dağıtımına ilişkin Özet Kar Dağıtım Tablosu aşağıdadır.

ÖZET KAR DAĞITIM TABLOSU	
Dönem Karı	44.661.665,46 TL
1. Tertip Yedek Akçe	2.233.083,27 TL
1. Temettü Ödemesi	4.696.613,59 TL
2. Tertip Yedek Akçe	3.460.860,00 TL
1. Temettü Ödemesi	34.261.986,41 TL
Olağanüstü Yedek Akçe	9.122,19 TL
Toplam Temettü Tutarı	38.958.600,00 TL
Beher Hisse Başına Ödenen Tutar	0,4478 TL

- **Bağımsız Denetçi Şirketinin Seçimi**

Şirketimizin 2016 yılı hesap dönemi bağımsız denetim faaliyetlerini yürütmek üzere, Denetimden Sorumlu Komitemiz tarafından önerilen DELOİTTE mensubu DRT Bağımsız Denetim ve SMM A.Ş. 19.Mart.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararla seçilmiştir.

- **Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti**

Şirketimiz aktifinde kayıtlı PANORA AVM'nin 28.Aralık.2015 tarihli Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ve 2016 yılında geçerli olacak değerleme raporunda,

KDV hariç piyasa değerinin : 729.525.271 TL
% 18 KDV dahil piyasa değerinin ise : 860.839.820 TL,

%100 Doluluk esasına göre;
KDV hariç yıllık rayiç kira bedeli : 56.348.069 TL
% 18 KDV dahil yıllık rayiç kira bedeli : 66.490.721 TL olduğu tespit edilmiştir.

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

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

Kira sözleşmelerinin döviz cinsinden düzenlenmesi nedeniyle kurlarda meydana gelen olumsuz dalgalanmalar dikkatle izlenmektedir. Yönetim Kurulumuz, kurlardaki yukarı yönlü hareketliliğin kiracılar ile Şirketimiz üzerinde yaratacağı olumsuz etkileri azaltmak amacıyla üçer aylık dönemler halinde sabit/tavan kur uygulamasını sürdürmektedir. Uygulama ile kira bedellerinin muntazaman tahsili sağlanarak olası risklerin önüne geçilmesi hedeflenmektedir.

Bununla birlikte kurumsal yönetim ve risk yönetimini sağlamak ve aynı zamanda SPK Mevzuatına uyum da gözetilerek 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 Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığından alınan yazılı onayların ardından 19.Mart.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında da onaylanarak tescil ve ilan işlemleri yapılmıştır.

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

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

Ankara İli Mevcut Alışveriş Merkezi Piyasası:

Ankara’da AVM sayısında hızlı bir artış olduğu gözlemlenmektedir. Ankara’da 2007 yılında 530.000 m² olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m²’ye ulaşmış, 2015 yılında ise toplam kiralanabilir alan 1.290.000 m² seviyelerine yükselmiştir.

Hali hazırdaki (orta ve büyük nitelikli) AVM sayısının 34 olduğu görülen Ankara ilimiz Türkiye sıralamasında bin kişiye düşen kiralanabilir alan 277 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.

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 elçilik alanlarına da yakın bir projedir. AVM’ye sadece özel araçla değil toplu taşıma araçları ile de ulaşılabilir. 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.

Piyasanın 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:

Panora giriş ve çıkışının ana artere olan uzaklığı giriş ve çıkışlarda trafik yoğunluğuna sebep olabilmektedir.

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

Fırsatlar:

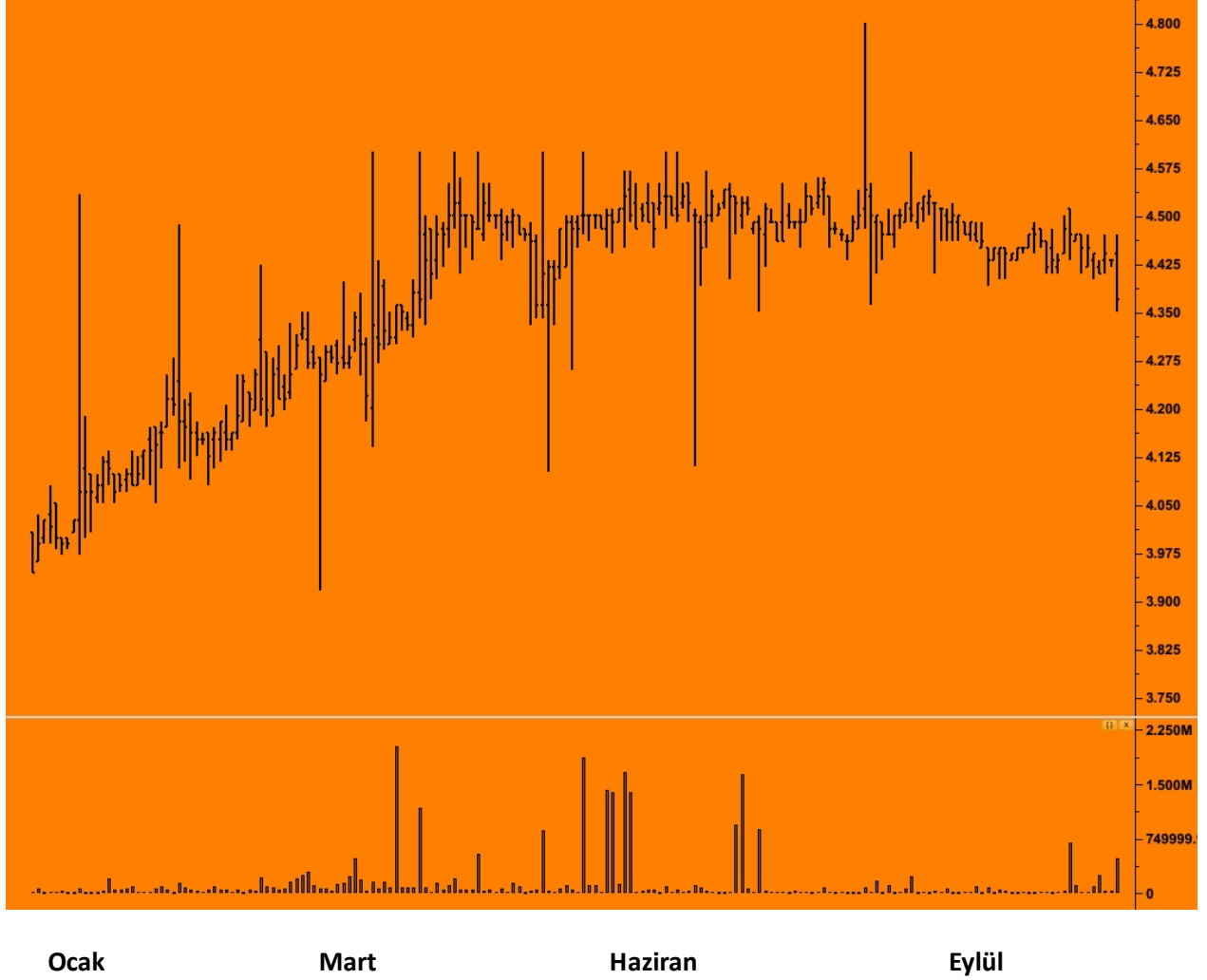
Her ne kadar merkezden uzak bir AVM olsa da bulunduğu konum itibarı ile ticari kapsama alanı son derece yüksektir. Özellikle bölgede yapımı süren lüks konut projelerinin tamamlanmasının orta vadede ziyaretçi sayısını, ortalama harcama ve kalma süresini arttıracak, gelirlerin de bu gelişmeden pozitif 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
(01.Ocak.2016 – 30.Eylül.2016)



PAGYO hisse senedi 01.Ocak.2016 – 30.Eylül.2016 tarihleri arasında 3,92 TL ile 4,80 TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama fiyatı 4,37 TL ve günlük ortalama işlem miktarı yaklaşık 32.000 adettir.

Endeks 100 fiyat hareketliliği ile PAGYO hisse senedi aynı dönem için karşılaştırıldığında; 100 Endeks döneme 70.677 puan seviyelerinden başlamış 76.488 puan seviyelerinde kapatmıştır, PAGYO hisse senedi ise ilgili döneme 4,01 TL seviyesinden başlamış 4,37 TL seviyesinden kapatmıştır.

Bu dönem içinde 100 endeksin yaklaşık %8,22, PAGYO hisse senedinin ise yaklaşık %8,98 oranında değer kazandığı görülmüştür.

Ayrıca, dönem içinde Panora G.Y.O. A.Ş. beher hisse başına 0,4478 TL temettü dağıtmıştır.

6- BİREYSEL VE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

Şirketimiz ve bağlı ortaklığının 01.Ocak.2016 ile 30.Eylül.2016 tarihlerini kapsayan 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 2016	1 Ocak–30 Eylül 2015
Hasılat	36.146.636	36.011.652
Satışların Maliyeti (-)	(4.870.304)	(3.741.162)
Brüt Kar	31.276.332	32.270.490
Genel Yönetim Giderleri (-)	(923.177)	(932.768)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(692.871)	(1.269.241)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.599.117	1.913.175
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(249.575)	(51.388)
Faaliyet Karı	32.009.826	31.930.268
Finansal Giderler (-)	(445)	(1.154)
Vergi Öncesi Kar	32.009.381	31.929.114
Vergi Giderleri (-)	0	0
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	0	0
Dönem Karı	32.009.381	31.929.114

BİREYSEL VARLIKLAR (TL)	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Dönen Varlıklar	29.611.293	38.111.670
Nakit ve Nakit Benzerleri	26.387.339	33.442.056
Ticari Alacaklar	2.387.761	3.987.997
Peşin Ödenmiş Giderler	502.646	262.527
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	333.547	419.090
Duran Varlıklar	732.762.033	730.628.903
Bağlı Ortaklıklardaki Paylar	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	731.706.738	729.525.271
Maddi Duran Varlıklar	114.473	142.462
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	25.906	12.442
Peşin Ödenmiş Giderler	804.316	838.128
Diğer	10.600	10.600
Toplam Varlıklar	762.373.326	768.740.573

BİREYSEL KAYNAKLAR (TL)	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.211.177	1.625.083
Ticari Borçlar	241.629	197.030
Diğer Borçlar	7.022	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	56.401	14.146
Kısa Vadeli Karşılıklar	0	146.500
Ertelenmiş Gelirler	1.485.751	308.256
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	420.374	959.151
Uzun Vadeli Yükümlülükler	463.931	468.053
Uzun Vadeli Karşılıklar	135.255	110.684
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	328.676	357.369
Özkaynaklar	759.698.218	766.647.437
Ödenmiş Sermaye	87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / Giderler	(13.001)	(13.001)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23.675.901	17.981.958
Geçmiş Yıl Karları	617.022.906	565.732.151
Net Dönem Karı	32.009.381	95.943.298
Toplam Kaynaklar	762.373.326	768.740.573

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KONSOLİDE GELİR TABLOSU (TL)	1 Ocak–30 Eylül 2016	1 Ocak–30 Eylül 2015
Hasılat	45.574.584	44.807.820
Satışların Maliyeti (-)	(13.533.035)	(10.766.708)
Brüt Kar	32.041.549	34.041.112
Genel Yönetim Giderleri (-)	(940.429)	(948.441)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.750.058)	(2.891.570)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.638.181	1.917.687
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(250.391)	(58.632)
Faaliyet Karı	31.738.852	32.060.156
Finansal Giderler (-)	(12.488)	(12.498)
Vergi Öncesi Kar	31.726.364	32.047.658
Vergi Gideri	0	(24.127)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(8.388)	(372)
Dönem Karı	31.717.976	32.023.159

KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Dönen Varlıklar	31.696.354	39.650.411
Nakit ve Nakit Benzerleri	26.460.910	33.449.499
Ticari Alacaklar	4.324.488	5.443.220
Diğer Alacaklar	6.948	5.195
Peşin Ödenmiş Giderler	567.533	293.842
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	336.475	432.051
Diğer Dönen Varlıklar	0	26.604
Duran Varlıklar	733.094.796	730.896.290
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	731.706.738	729.525.271
Maddi Duran Varlıklar	330.278	283.480
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	36.611	32.311
Peşin Ödenmiş Giderler	804.316	838.128
Ertelenmiş Vergi Varlığı	191.457	199.845
Diğer Duran Varlıklar	25.396	17.255
Toplam Varlıklar	764.791.150	770.546.701

KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.007.691	3.614.894
Ticari Borçlar	2.234.444	1.837.622
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	298.727	73.827
Kısa Vadeli Karşılıklar	159.275	303.548
Diğer Borçlar	7.022	0
Ertelenmiş Gelirler	1.690.313	322.097
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	617.910	1.077.800
Uzun Vadeli Yükümlülükler	959.579	867.303
Uzun Vadeli Karşılıklar	630.903	509.934
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	328.676	357.369
Özkaynaklar	758.823.880	766.064.504
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	758.823.880	766.064.504
Ödenmiş Sermaye	87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / Giderler	(127.760)	(127.760)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23.675.901	17.981.958
Geçmiş Yıl Karları	616.554.732	565.307.514
Net Dönem Karı	31.717.976	95.899.761
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0	0
Toplam Kaynaklar	764.791.150	770.546.701

KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
CARİ ORAN	6,330	10,969
ÖZ KAYNAKLAR	758.823.880	766.064.504
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	5.967.270	4.482.197
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER / ÖZKAYNAKLAR	0,008	0,006

7- RİSKLER VE YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

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

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

Bununla birlikte yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiracı kaynaklı muhtemel riskleri önlemek amacıyla, kira sözleşmelerinde belirlenen yasal haklarımız, uygun zaman ve zemin gözetilerek kullanılmaktadır.