



PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**01/01/2014 – 31/03/2014 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 çarşımızın 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, 2012 yılı sonu itibariyle yatırımdan kaynaklanan borçlarının tamamını ödemiş olması ve 2013 yılından itibaren de Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümün sağladığı avantajlarla daha karlı ve başarılı bir yıl geçirmiştir. Bu sonuca ulaşmada; kira gelirlerinin tam ve düzenli olarak tahsilinin sağlanmasının yanı sıra, Şirketimizin nakit varlıklarının en az riskle yönetilmesinin de katkısı büyüktür.

2014 yılında Türkiye ekonomisinde yaşanması muhtemel dalgalanmalar ile ekonomik değerlerdeki değişikliklerin geçen yıla nazaran farklılık gösterebileceği bu nedenle de daha riskli bir yıl olabileceği öngörülmektedir. Tüm bu unsurlar dikkate alarak portföyümüz bugüne kadar olduğu gibi bundan sonra da en az risk anlayışı ile yönetilmeye devam edilecektir. 2014 yılının içerisinde de önceki dönemlerde gösterilen başarıyı sürdürmek temel hedefimizdir.

Panora Gayrimenkul 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 içinde olacaktır.

Şirketimizi ileriye taşıyacak kararlı ve özverili çalışmalarımızı, tüm paydaşlarımıza daha fazla değer yaratmak üzerine kurguladığımız çalışma modelimiz doğrultusunda yürüteceğiz. Bizlere güvenen ve bu yolda bizimle yürüyen 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 – 31.03.2014 tarihleri arasını kapsayan dönemdeki işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

1- GENEL BİLGİLER:

Hesap Dönemi : 01.01.2014 – 31.03.2014

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:

31 Mart 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	7.503.750	8,625	A-B Grubu

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı		Temsil Ettiği Pay Grubu
		TL	%	
Mustafa Seyfettin UNCULAR	Komite Başkanı	-	-	-
Zekeriya FINDIKOĞLU	Komite Üyesi	610.750	0,702	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

31 Mart 2014 Tarihi İtibariyle Pay Dağılımı (%1 ve üzeri ortaklar)

ADI VE SOYADI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Salih Bezci	9.950.625	11,44
Mustafa Rifat Hisarcıklioğlu	7.636.012	8,78
Sinan Aydın Aygün	7.503.750	8,62
Bekir Akar	3.588.750	4,12
Osman Tokur	2.610.000	3,00
Haldun Hakçı	1.957.500	2,25
İsmet Kılıç	1.740.000	2,00
Ahmet Ünsal	1.631.250	1,87
Mustafa Ünsal	1.631.250	1,87
Mehmet Sacit Güran	1.468.125	1,69
Burhan Akkoç	1.305.000	1,50
Fikret Eskiyan	1.305.000	1,50
Hasan Coşkun	1.305.000	1,50
Yaşar Kunar	1.305.000	1,50
Ali Teoman Akış	978.750	1,12
Yahya Doğruer	978.750	1,12
Ayşe Kattan	870.000	1,00
Diğer(%1altı)	17.485.238	20,12
Halka Açık Bölüm	21.750.000	25,00
TOPLAM	87.000.000	100,00

• **İmtiyazlı paylar ve oy haklarına ilişkin bilgiler:**

Şirket Ana sözleşmesinde imtiyazlı paylar A Grubu hisselerden oluşmaktadır. A grubu hisselerin toplam tutarı 15.000 TL/ Adet tir. 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:

“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 8 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/2013 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 kira geliri elde etmek amacıyla portföyünde bulunmaktadır.

- **Tavan/Sabit Kur Uygulamaları**

Yönetim Kurulumuz döviz kurlarında meydana gelen yukarı yönlü hareketliliğin kiracılarımız üzerinde yaratacağı olumsuz etkilerini bertaraf etmek ve finansal planlamalarına ışık tutabilmek amacıyla sabit/tavan kur uygulamasına 2014 yılının ilk üç aylık döneminde de devam ettirilmesine karar vermiştir.

Kira ödemelerini sözleşmelerde belirtilen esaslar çerçevesinde yapmak koşuluyla;

01.Ocak – 31 Mart tarihleri aralığında Sabit/Tavan Kur:

1 USD = 1,7500 TL - 1 EURO . = 2,400 TL olarak belirlenmiştir.

Uygulamayla hem kira tahsil oranımız yükselmiş hem de kiracılarımıza ciddi oranda maddi kazanç sağlanmıştır.

- **Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri**

Bay ve Bayan Genel WC' lerde Yapılan Revizyonlar



Resim 1



Resim 2



Resim 3

PANORA, bay ve bayan genel WC'lerde yapılan yenileme çalışmaları ile müşterilerine alışverişte sunduğu konfor ve estetiği bu bölümde hijyen ve sağlıklı bir ortamda birleştirerek daha iyi hizmet vermeyi hedeflemiştir. Bu kapsamdaki yenileme faaliyetleri 2014 yılında kalan WC ler için devam etmektedir.

2014 Yılı 1 Ocak - 31 Mart Dönemi Kiralama ve Fesih İşlemleri

AYRILAN MARKALAR	YENİ MARKALAR
SPORT 2000	OFFICE 1 STORE 2
BÜYÜLÜ TAŞ	TEKİN ACAR
BEBEĞİM	JOOP
KAPBULA	ODEABANK ATM

• 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 mevzuata uygun olarak Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimiz yeniden seçilmiştir.

Şirketimiz 2014 yılı Ocak – Mart 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 %75'ini dağıtacağını karara bağlamıştır.

Şirket Ana Sözleşmesi Madde 29:

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- 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

- Pay sahiplerine %5 oranında nakden kar payı ödenir
- 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

- 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.
- Bu esaslar çerçevesinde Ortaklık, her yıl pay sahiplerine yıllık dağıtılabilir karın en az %75'ini pay sahiplerine nakden dağıtacaktır.
- 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.
- 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 sından beher hisse başına 0,3462 TL olmak üzere toplam 30.119.400.- TL sının 25 Mart 2014 tarihinde temettü olarak dağıtılmasına, kalan 8.495.- TL sının 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 değerleme şirketimiz Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından şirketimiz mülkiyetinde bulunan PANORA AVM'nin değerleme çalışmaları yapılmış, değerleme sonucunda; PANORA AVM'nin;

KDV hariç piyasa değerinin,

632.543.244 TL (AltıyüzotuzikimilyonbeşyüzkırküçbinikiyüzkırkdörtTürkLirası)

% 18 KDV dahil

746.401.028 TL (YediyüzkırkaltımilyondörtüzyüzbirbinyirmisekizTürkLirası)

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 olmamıştır.

- **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 itibariyle 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 gözükmetedir.

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 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.

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:

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.

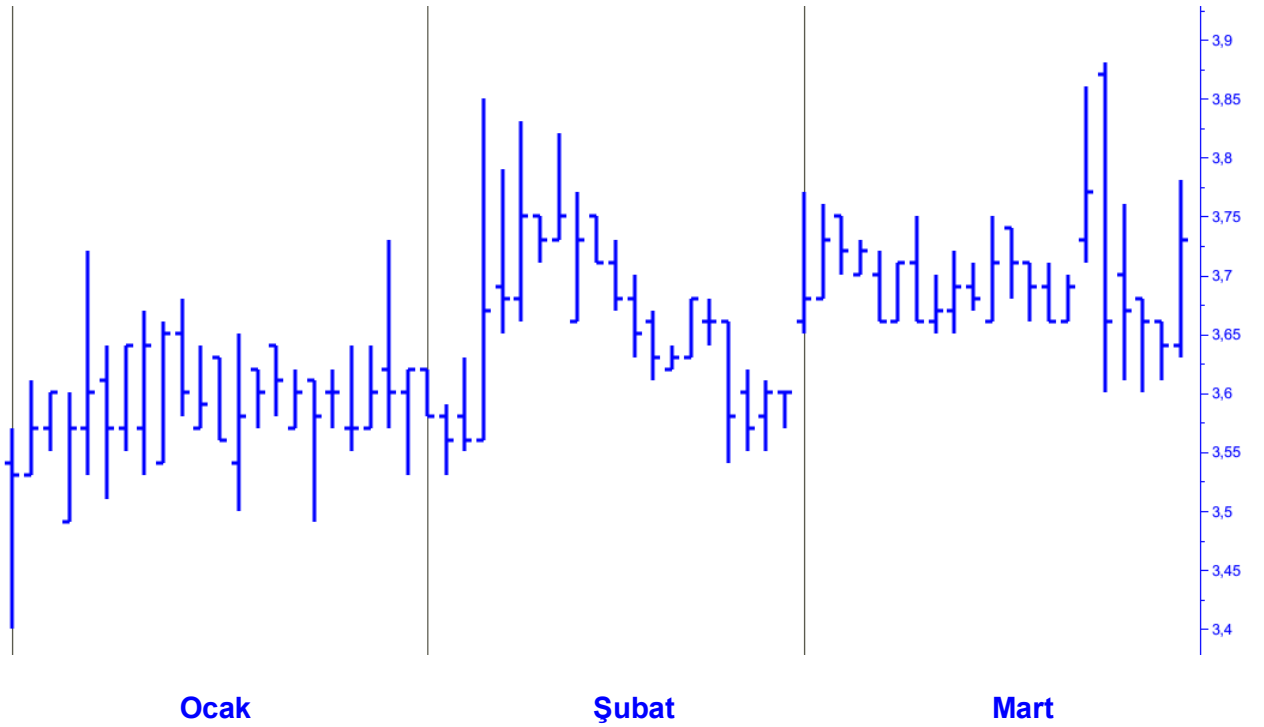
Yukarıda belirtilen kriterlerin iyi analiz edilerek Şirket faaliyetlerine yansıtılması sonucunda doyunluk yaşanan Ankara AVM piyasasında Panora AVM'ye belirgin bir rekabet avantajı getirmektedir.

- **Bağı Ortaklıklar:**

Panora GYO A.Ş. bağı ortaklığı olan Panora İşletmecilik ve Turizm A.Ş. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezinin İşletmeciliğini yapmakta ve genel hizmetlerini sağlamaktadır. Panora GYO A.Ş.'nin Pay sahipliği oranı % 100'dür.

HİSSE FİYAT GRAFİĞİ

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (PAGYO) hisselerinin 1 Ocak – 31 Mart 2014 tarihleri aralığına ilişkin hisse fiyat grafiği aşağıda sunulmuştur.



PAGYO hisse senedinin ilk aylık dönemde 3,40 – 3,90 TL aralığında işlem görmüştür.

5- BİREYSEL ve KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

Konsolide özet finansal tablolar ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, karlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolardır.

BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

01.01.2014 – 31.03.2014 Dönemine İlişkin Temel Rasyolar

BİREYSEL GELİR TABLOSU (TL)	1 Ocak -31 Mart 2014	1 Ocak 31 Mart 2013
Hasılat	11.316.217	10.161.0
Satışların Maliyeti (-)	(819.168)	(497.52
Brüt Kar	10.497.049	9.663.4
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(130.660)	(324.22
Genel Yönetim Giderleri (-)	(137.818)	(167.10
Diğer Faaliyet Gelirleri	718.765	377.3
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(7.480)	(369.51
Faaliyet Karı	10.939.856	9.180.0
Finansal Giderler (-)	(1.387)	(2.63
Vergi Öncesi Kar	10.938.469	9.177.3
Vergi Giderleri (-)		(1.587.94
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)		(251.10
Dönem Karı	10.938.469	7.338.3

BİREYSEL VARLIKLAR (TL)	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Dönen Varlıklar	6.056.917	23.017.915
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.351.407	19.458.464
Ticari Alacaklar	1.685.765	3.132.646
Diğer	1.019.745	426.805
Duran Varlıklar	634.369.876	634.179.042
Bağlı Ortaklıklar Payı	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	632.801.070	632.543.244
Maddi Duran Varlıklar	209.131	219.182
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	40.001	44.776
Peşin Ödenmiş Giderler	1.209.074	1.261.240
Diğer Duran Varlıklar	10.600	10.600
Toplam Varlıklar	640.426.793	657.196.957

01.01.2014 – 31.03.2014 Dönemine İlişkin Temel Rasyolar

BİREYSEL YÜKÜMLÜLÜKLER (TL)	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.939.397	1.549.498
Ticari Borçlar	983.843	465.466
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	38.598	11.370
Kısa Vadeli Karşılıklar	146.500	146.500
Diğer Borçlar	574.405	732.596
Ertelenmiş Gelirler	2.196.051	193.566
Uzun Vadeli Yükümlülükler	365.911	344.285
Uzun Vadeli Karşılıklar	67.645	61.166
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	298.266	283.119
Özkaynaklar	636.121.485	655.303.174
Ödenmiş Sermaye	87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	(3.874)	(3.116)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	12.044.098	7.357.940
Geçmiş Yıl Karları	526.139.761	484.885.650
Net Dönem Karı	10.938.469	76.059.669
Toplam Kaynaklar	640.426.793	657.196.957

KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR
01.01.2014 – 31.03.2014 Dönemine İlişkin Temel Rasyolar

KONSOLİDE GELİR TABLOSU (TL)	1 Ocak -31 Mart 2014	1 Ocak 31 Mart 2013
Hasılat	14.364.012	12.529.698
Satışların Maliyeti (-)	(3.088.737)	(2.750.376)
Brüt Kar	11.275.275	9.779.322
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(344.844)	(348.450)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(142.660)	(147.135)
Diğer Faaliyet Gelirleri	760.546	427.686
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(8.470)	(376.462)
Faaliyet Karı	11.539.847	9.334.961
Finansal Giderler (-)	(4.880)	(2.638)
Vergi Öncesi Kar	11.534.967	9.332.323
Vergi Giderleri (-)	(127.814)	(1.634.214)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	4.960	(240.189)
Dönem Karı	11.412.113	7.457.920

KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Dönen Varlıklar	8.213.570	24.872.383
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.064.075	19.752.270
Ticari Alacaklar	3.004.349	4.349.343
Diğer Alacaklar	64.804	7.303
Peşin Ödenmiş Giderler	974.017	502.845
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	106.325	159.528
Diğer Dönen Varlıklar		101.094
Duran Varlıklar	634.628.911	634.443.771
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	632.801.070	632.543.244
Maddi Duran Varlıklar	497.143	532.339
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	55.653	46.254
Peşin Ödenmiş Giderler	1.209.359	1.261.240
Ertelenmiş Vergi Aktifi	48.429	43.469
Diğer Duran Varlıklar	17.257	17.225
Toplam Varlıklar	642.842.481	659.316.154

01.01.2014 – 31.03.2014 Dönemine İlişkin Temel Rasyolar

KONSOLİDE YÜKÜMLÜLÜKLER (TL)	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.733.646	3.552.855
Ticari Borçlar	2.195.806	2.233.485
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	208.607	57.356
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	127.814	
Kısa Vadeli Karşılıklar	252.585	228.563
Diğer Borçlar	748.850	824.757
Ertelenmiş Gelirler	2.199.984	208.694
Uzun Vadeli Yükümlülükler	546.462	495.319
Uzun Vadeli Karşılıklar	248.196	212.200
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	298.266	283.119
Özkaynaklar	636.562.373	655.267.980
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	636.562.373	655.267.980
Ödenmiş Sermaye	87.000.000	87.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	(13.627)	(15.307)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	12.044.098	7.357.940
Geçmiş Yıl Karları	526.116.758	484.859.100
Net Dönem Karı	11.412.113	76.063.216
Toplam Kaynaklar	642.842.481	659.316.154

	31 Mart 2014	31 Mart 2013
CARİ ORAN	1,43	7,00
ÖZ KAYNAKLAR	636.562.373	655.267.980
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	6.280.108	4.048.174
TOPLAM BORÇ / TOPLAM VARLIKLAR	0,010	0,006

6- RİSKLER VE YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

Şirketimiz portföyünde yatırım amaçlı yeni bir projenin olmaması nedeniyle riskler temelde kira gelirleri üzerine yoğunlaşmaktadır. Bu nedenle kira yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiracılarımızın ortaya çıkaracağı muhtemel riskleri önlemek amacıyla, kira sözleşmesinden kaynaklanan yasal haklarımızı kullanarak gelirlerimizi elde etmek amaçlanmaktadır. Bununla birlikte kira gelirlerimizin döviz cinsinden olması nedeni ile döviz kurlarındaki dalgalanmaların kira gelirlerinin tahsilinde yaratacağı riskler, üçer aylık dönemler halinde belirlenen sabit/tavan kur uygulamaları ile ortadan kaldırılmaya çalışılmaktadır.