



PANORA
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
3 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 açılış 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'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 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 hedeflenmektedir.

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.

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 – 31.03.2016 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

1- GENEL BİLGİLER:

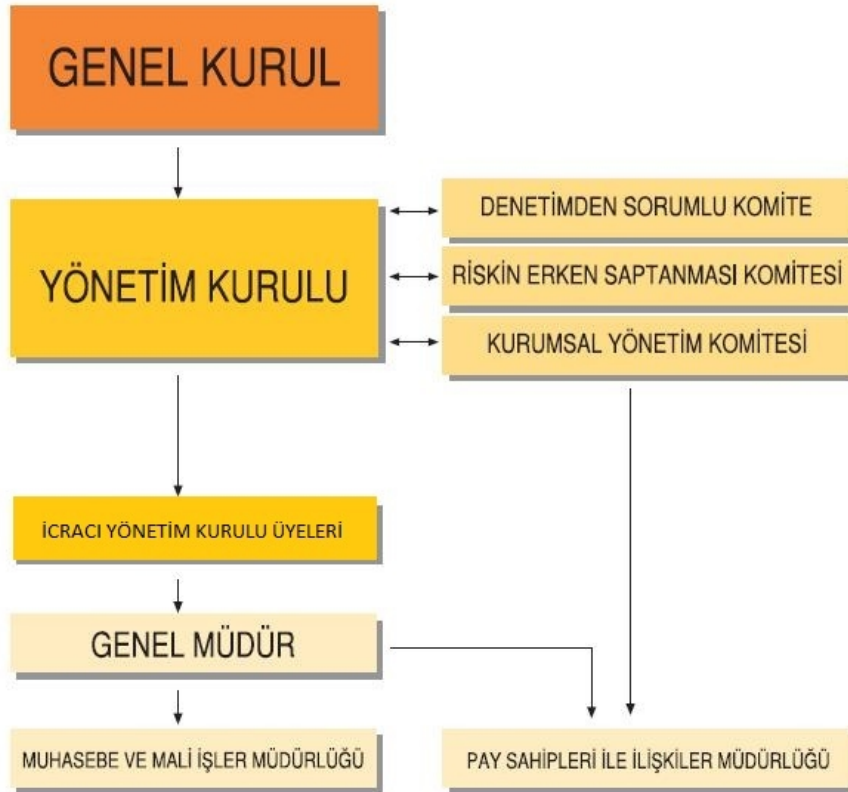
Faaliyet Raporu
Hesap Dönemi : 01.01.2016 – 31.03.2016

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



31.MART.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 İlişkin 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 |

31.03.2016 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 Hisarcıklıoğlu | 11.370.356,71 TL | 13,07 |
| Sinan Aydın Aygün | 9.701.796,46 TL | 11,15 |
| Bekir Akar | 4.639.989,61 TL | 5,33 |
| Diğer(%5 altı) | 48.422.431,47 TL | 55,66 |
| 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.

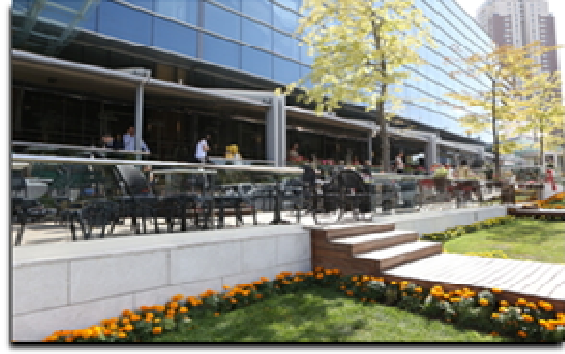
3- ŞİRKET PORTFÖYÜNDE BULUNAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

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 aktivitelere 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 mozağın 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 iştirak 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 üç 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, Şubat ve Mart aylarında 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 |

Uygulamayla kiracılarımıza finansman desteğinin sağlanmasının yanı sıra kiralara tahsil edilebilir oranın 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

Şirketimiz portföyünde bulunan Panora AVM'nin 2016 yılının ilk üç aylık döneminde yenileme kapsamında bir faaliyeti bulunmamaktadır.

• 2016 Yılında Gerçekleşen Kiralama ve Sözleşme Fesih İşlemleri

| AYRILAN MARKALAR | YENİ MARKALAR |
|------------------|---------------|
| LİLLA ROSA | DOCKERS |
| PARTİ PAKETİ | MERAJ |
| SUBWAY | |
| CANDY BOX | |
| KOTON | |
| PIRLANT | |

- **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 üç ayında 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 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 dağıtılabılır 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 DELOÏTTE 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 değerlendirme 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 sürekli 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 hakları 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 gerek kurumsal yönetimin ve gerekse risk yönetiminin sağlanmak üzere 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 19.Mart.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanarak gerekli 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 gözükmektedir.

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:

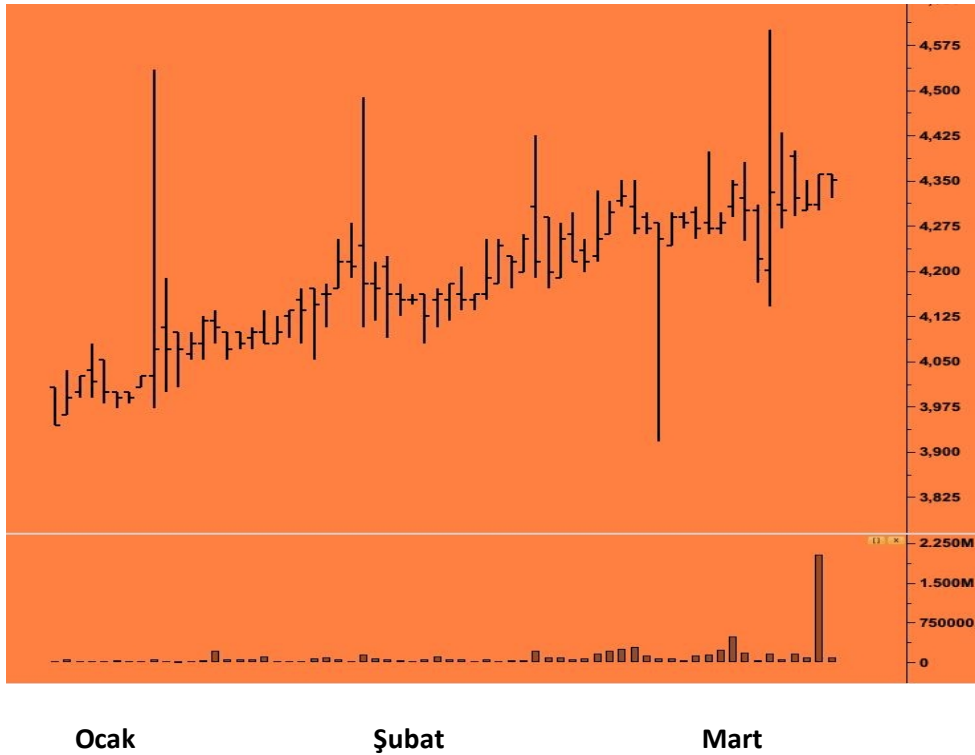
Her ne kadar merkezden uzak bir AVM olsa da bulunduğu konum itibari ile ticari kapsama alanı son derece yüksektir. Özellikle bölgede yapımı süren lüks konut projelerinin tamamlanmasının orta vadede ziyaretçi sayısını, ortalama harcama ve kalma süresini arttıracığı, gelirlerin de bu gelişmeden pozitif 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
(01.Ocak.2016 – 31.Mart.2016)**



PAGYO hisse senedi 01.Ocak.2016 – 31.Mart.2016 tarihleri arasında 3,92 TL ile 4,60 TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama fiyatı 4,18 TL ve ortalama işlem hacmi yaklaşık 25.780 adettir.

Endeks 100 fiyat hareketliliği ile PAGYO hisse senedinin aynı dönem için karşılaştırıldığında; 100 Endeks döneme 70.677 puan seviyelerinden başlamış 83.268 puan seviyelerinde kapatmıştır, PAGYO hisse senedi ise ilgili döneme 4,01 TL seviyesinden başlamış 4,35 TL seviyesinden kapatmıştır.

Bu dönem içinde 100 endeksin yaklaşık %18, PAGYO hisse senedinin ise yaklaşık %8 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 31.Mart.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–31 Mart 2016 | 1 Ocak–31 Mart 2015 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Hasılat | 12.963.879 | 12.095.934 |
| Satışların Maliyeti (-) | (1.210.234) | (755.929) |
| Brüt Kar | 11.753.645 | 11.340.005 |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-) | (146.400) | (105.500) |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (235.189) | (180.283) |
| Diğer Faaliyet Gelirleri | 1.320.402 | 981.537 |
| Diğer Faaliyet Giderleri (-) | (41.974) | (4.050) |
| Faaliyet Karı | 12.650.484 | 12.031.709 |
| Finansal Giderler (-) | (385) | (385) |
| Vergi Öncesi Kar | 12.650.099 | 12.031.324 |
| Vergi Giderleri (-) | 0 | 0 |
| Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri) | 0 | 0 |
| Dönem Karı | 12.650.099 | 12.031.324 |

| BİREYSEL VARLIKLAR (TL) | 31 Mart 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Dönen Varlıklar | 14.135.003 | 38.111.670 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 10.014.262 | 33.442.056 |
| Ticari Alacaklar | 3.074.488 | 3.987.997 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 443.275 | 262.527 |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar | 602.978 | 419.090 |
| Duran Varlıklar | 731.067.982 | 730.628.903 |
| Bağlı Ortaklıklardaki Paylar | 100.000 | 100.000 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 730.004.166 | 729.525.271 |
| Maddi Duran Varlıklar | 133.133 | 142.462 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 34.699 | 12.442 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 785.384 | 838.128 |
| Diğer | 10.600 | 10.600 |
| Toplam Varlıklar | 745.202.985 | 768.740.573 |

| BİREYSEL KAYNAKLAR (TL) | 31 Mart 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 4.452.948 | 1.625.083 |
| Ticari Borçlar | 465.484 | 197.030 |
| Diğer Borçlar | 7.990 | 0 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 52.692 | 14.146 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 146.500 | 146.500 |
| Ertelenmiş Gelirler | 3.122.169 | 308.256 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 658.113 | 959.151 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 411.101 | 468.053 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 116.246 | 110.684 |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler | 294.855 | 357.369 |
| Özkaynaklar | 740.338.936 | 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 | 12.650.099 | 95.943.298 |
| Toplam Kaynaklar | 745.202.985 | 768.740.573 |

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

| KONSOLİDE GELİR TABLOSU (TL) | 1 Ocak–31 Mart 2016 | 1 Ocak–31 Mart 2015 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Hasılat | 16.393.822 | 15.415.286 |
| Satışların Maliyeti (-) | (4.428.283) | (3.895.387) |
| Brüt Kar | 11.965.539 | 11.519.899 |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-) | (395.306) | (559.737) |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (240.940) | (185.510) |
| Diğer Faaliyet Gelirleri | 1.336.998 | 998.906 |
| Diğer Faaliyet Giderleri (-) | (42.790) | (4.050) |
| Faaliyet Karı | 12.623.501 | 11.769.508 |
| Finansal Giderler (-) | (4.718) | (4.015) |
| Vergi Öncesi Kar | 12.618.783 | 11.765.493 |
| Vergi Gideri | (1.397) | (5.478) |
| Dönem Karı | 12.617.386 | 11.760.015 |

| KONSOLİDE VARLIKLAR (TL) | 31 Mart 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Dönen Varlıklar | 16.113.143 | 39.650.411 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 10.151.393 | 33.449.499 |
| Ticari Alacaklar | 4.874.365 | 5.443.220 |
| Diğer Alacaklar | 19.903 | 5.195 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 463.298 | 293.842 |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar | 604.184 | 432.051 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 0 | 26.604 |
| Duran Varlıklar | 731.380.029 | 730.896.290 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 730.004.166 | 729.525.271 |
| Maddi Duran Varlıklar | 315.122 | 283.480 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 51.513 | 32.311 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 785.384 | 838.128 |
| Ertelenmiş Vergi Aktifi | 198.448 | 199.845 |
| Diğer Duran Varlıklar | 25.396 | 17.255 |
| Toplam Varlıklar | 747.493.172 | 770.546.701 |

| KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL) | 31 Mart 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 6.942.326 | 3.614.894 |
| Ticari Borçlar | 2.144.278 | 1.837.622 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 317.144 | 73.827 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 326.962 | 303.548 |
| Diğer Borçlar | 7.990 | 0 |
| Ertelenmiş Gelirler | 3.329.488 | 322.097 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 816.464 | 1.077.800 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 827.556 | 867.303 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 532.701 | 509.934 |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler | 294.855 | 357.369 |
| Özkaynaklar | 739.723.290 | 766.064.504 |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | 739.723.290 | 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 | 12.617.386 | 95.899.761 |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | 0 | 0 |
| Toplam Kaynaklar | 747.493.172 | 770.546.701 |

| KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE | 31 Mart 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|---------------------|-----------------------|
| CARİ ORAN | 2,321 | 10,969 |
| ÖZ KAYNAKLAR | 739.723.290 | 766.064.504 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | 7.769.882 | 4.482.197 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER / ÖZKAYNAKLAR | 0,011 | 0,006 |

