

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") uyarınca yıllık faaliyet raporunun konsolide finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Grup'un 10 Şubat 2017 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan konsolide finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin konsolide finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen konsolide finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Bağımsız denetim çalışmalarımız, 8. Bölüm 'de yer alan Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hazırlanmış finansal tablolardan elde edilerek raporlanmış tutarların bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının değerlendirmesini içermemekte olup, bu bölümdeki finansal bilgilerin bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolar ile tutarlılığına ilişkin olarak görüş bildirilmemektedir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

TTK'nın 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemlilikte bir hususa rastlanmamıştır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Erdem Taş, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 10 Şubat 2017



PANORA

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 12 AYLIK
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 Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), e-şirket ve Şirketimiz internet sitesinde 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 ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan onayları alınan tadil metninin kabulüne,
- 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 terör olayları sonucunda; perakende sektöründe yaşanan kısmi daralma ile yılın başından itibaren döviz kurlarında meydana gelen artış, kira sözleşmelerinin döviz cinsinden düzenlenmesi nedeniyle kira gelirlerinin tahsilinde bir risk unsuru olarak karşımıza çıkmaktadır.

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

Bu kapsamda, portföyümüzü en az riskle yönetmek amacıyla dengeli bir kur politikası izlemeye azami özen gösterilerek, sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getiren tüm kiracılarımız, Yönetim Kurulumuzun üçer aylık dönemlerle belirlediği sabit/tavan kur uygulamasından faydalanarak hem sağlıklı finansal planlama yapabiliyor hem de firma bütçelerine ciddi finansman katkısı sağlayabiliyorlar.

15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi nedeniyle başta Ankara ve İstanbul olmak üzere meydana gelen olaylar sonucunda yaşanan ekonomik, psikolojik ve sosyolojik olumsuzlukların, ziyaretçi sayılarının azalması nedeniyle perakende sektöründe ve dolayısı ile kiracılarımız üzerinde yarattığı sıkıntıların giderilmesine katkıda bulunmak amacıyla, devam eden tavan kur uygulamasına ilave olarak, 2016 yılı Ağustos ve Eylül aylarında geçerli olmak üzere Asgari Kira Bedelleri üzerinden %15 indirim yapılmıştır.

Ekonomide müspet gelişmelerin yaşanacağını öngördüğümüz 2017 yılında da, hedeflerimiz ve ideallerimiz doğrultusunda çalışmaya devam ederek, bu yılın Ülkemiz için barış, huzur ve esenlikler yılı olmasını temenni ediyoruz.

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
- Şirket Sicil ve iletişim bilgileri
- Şirketin Organizasyon Yapısı
- Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilmiş Olan İzinler
- Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri
- Yetki Sınırları
- Komiteler
- Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı
- İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler
- Personel ile İlgili Bilgiler

2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

3- ŞİRKET PORTFÖYÜNDEKİ GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

4- ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

5- ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

- Sabit/Tavan Kur Uygulamaları
- Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri
- 2016 Yılında Gerçekleşen Kiralama ve Sözleşme Fesihleri
- Diğer Faaliyetler
- Bağış ve Yardımlar
- Kar Dağıtım Politikası
- 2015 Yılı Temettü Ödemesi
- Bağımsız Denetçi Şirketi Seçimi
- Gayrimenkul Değerleme Raporu Özeti
- Şirketin Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması
- Şirketin Finansman Kaynakları
- Dönem İçinde Yapılan Değişiklikler
- İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve İçerisindeki Yeri
- Bağlı Ortaklıklar
- 2016 Yılı Hisse Fiyat ve İşlem Grafiği

6- BİREYSEL ve KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

7- RİSKLER VE YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

8- 2016 YILI VERGİ USUL KANUNU'NA GÖRE HAZIRLANMIŞ SOLO MALİ TABLOLAR

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 01.01.2016-31.12.2016 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

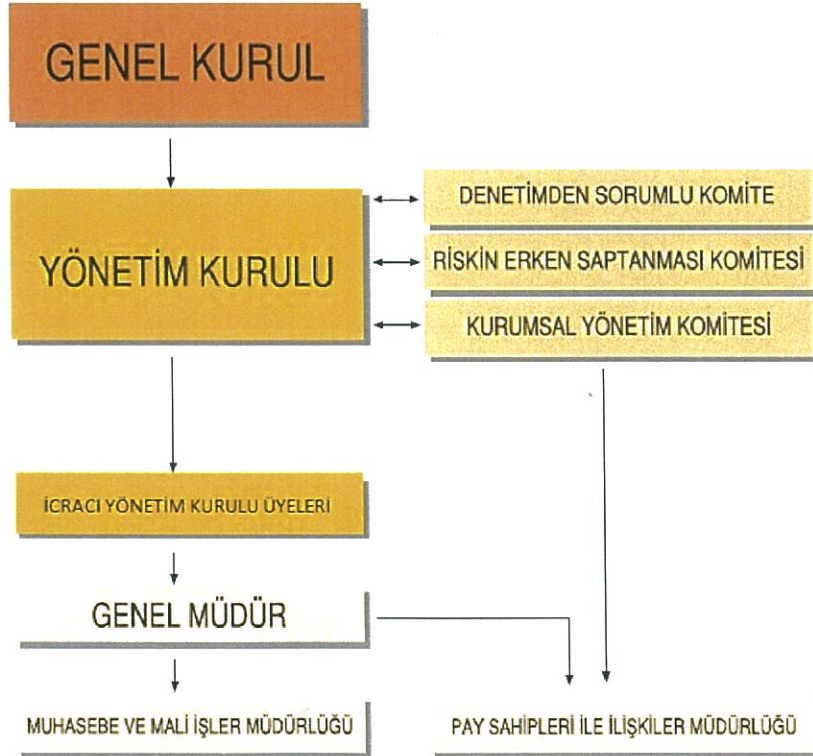
1- GENEL BİLGİLER:

- Faaliyet Raporu
Hesap Dönemi : 01.01.2016 – 31.12.2016
- 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 Yapısı

PANORA GYO ORGANİZASYON ŞEMASI



31.ARALIK.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 İzinler**

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	
		TL	%
Mustafa Seyfettin UNCULAR	Komite Başkanı	-	-
Hasan SEZER	Komite Üyesi	-	-

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		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	
		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

31.12.2016 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	11.430.356,71 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 İlişkin Bilgiler**
Şirket paylarında imtiyaz bulunmamaktadır.

- **Personel ile İlgili Bilgiler:**

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

Bu dönemde çalışan toplam personel sayısı 7 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 GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER:

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



----- PANORA Alışveriş ve Yaşam Merkezi Oran/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 adımınızı 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 alternatifleriyle canlanacak, orman manzarasına karşı spor yapmanın keyfini yaşayacaksınız...

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.

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

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.

• Sabit/Tavan 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 yıl genelinde 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.

Bu uygulama ile kiraların zamanında tahsil edilmesinin yanı sıra, Ülkenin içinde bulunduğu ekonomik şartları da göz önünde bulundurarak kiracının korunması ve devamlılığı sağlanarak uzun vadede kar maksimizasyonu hedeflenmiştir.

2016 Yılı Ocak – Aralık 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
01.10.2016 – 31.12.2016	2,7000 TL	2,4000 TL

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

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

15 Temmuz sürecinde yaşanan olumsuzlukların ekonomide ve dolayısı ile perakende sektöründe yarattığı finansal sorunların aşılmasına katkıda bulunmak amacıyla, 04/08/2016 tarihinde alınan kararlar sadece Ağustos ve Eylül aylarında geçerli olmak üzere, devam eden tavan kur uygulamasının yanı sıra asgari kira bedelleri üzerinden %15 ilave indirim yapılmıştır.

• Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri

Şirketimiz portföyünde bulunan Panora AVM'nin 2016 yılının ilk dokuz aylık döneminde yenileme çalışmaları kapsamında bir faaliyeti bulunmama ile birlikte, eğlence merkezinin küçülmesi ile boşalan yaklaşık 1.400 m2 lik alanda gerçekleştirilen tiyatro, konferans, toplantı, sergi ve konser amaçlı faaliyetlerimize yönelik olarak; 400 kişilik koltuklu 800 kişilik ayakta konser ve benzeri organizasyonların da gerçekleştirilebileceği salon inşa edilmiştir.

Salon tamamlanmasının hemen ardından işletmeye yönelik faaliyetler 2017 yılından itibaren başlayacaktır.



• 2016 Yılında Gerçekleşen Kiralama ve Sözleşme Fesih İşlemleri

AYRILAN MARKALAR	AYRILAN MARKALAR	AYRILAN MARKALAR	YENİ MARKALAR	YENİ MARKALAR
LİLLA ROSA	BATİK	CLK CONCEPT	DOCKERS	GİFT HOME
PARTİ PAKETİ	KARINCA	DOCKERS	MERAJ	MED BOX
SUBWAY	MİELLE	RALPH LAUREN	VERY COOKİE	BARNERS
CANDY BOX	OİARTE	GNC	OLİVER WEBER	EMİR GSM
KOTON	PORSELENAS		SWAROVSKI	CEYO
PIRLANT	DAİLY FRESH		HERO GROUND	HAPPY MOONS
LG PIONEER	YOOGURT		GREENWICH	BEYKOZ
KÖFTE VAR	SONY CENTER		KAFES FIRIN	TARCHY
FENERİUM	BUTCHA		OKUL SERHAT KILIÇ	

- **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 yılında;

** Başbakanlık Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı tarafından yayınlanan genelge ile başlatılan “Şehit Ailelerine Yardım” kampanyası ile

** Çankaya Belediyesi tarafından tahsis edilen park alanında dinlenme ve peyzaj çalışmalarına katkıda bulunmuştur.

- **Kar Dağıtım Politikası**

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

Şirketimiz kâr dağıtım politikasını Esas sözleşmesinin 29. Maddesinde açıkça belirterek, dağıtılabilir kârın en az %75’ini dağıtacağı hususunu karara bağlamıştır.

Şirket 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 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 29.Aralık.2016 tarihli TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ve 2017 yılında geçerli olacak değerlendirme raporunda,

KDV hariç piyasa değerinin : 732.630.000 TL
% 18 KDV dahil piyasa değerinin ise : 864.503.400 TL

Taşınmazların toplam aylık kira değeri;
KDV hariç aylık kira değeri : 5.659.000 TL
% 18 KDV dahil aylık kira değeri : 6.677.620 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 sağlanmak 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. 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.

Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi:

Panora AVM açık adresi: Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi, Turan Güneş Bulvarı, No:182, Oran-Çankaya / ANKARA dır.

Rapor Konusu ana taşınmaza ulaşım için; Eskişehir Yolu ve Konya Yolu kavşağından itibaren Konya Yolu üzerinde güney yönünde yaklaşık 7,30 km ilerlenir. Ahlatlıbel Kavşağı üzerinden doğu yönünde Turan Güneş Bulvarı’na bağlanılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 2,10 km ilerledikten sonra Zülfü Tigrel Caddesi yönünde sola dönülür. Daha sonra sağ konumda yer alan Kudüs Caddesi üzerinde yaklaşık 0,35 m ilerlediğinde konu ana taşınmaza ulaşmak mümkündür. Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi cephe hattına göre sağ konumda yer almaktadır.

Konu ana taşınmazın yakın çevresinde Park Oran Konutları, ODTÜ Ormanı, TRT Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Oran Lojmanları, Diplomatik Site olarak adlandırılan konsoloslukların yer aldığı bölge, Dikmen Vadisi 5. Etap Proje Alanı ile çok sayıda yüksek katlı siteler, lojman alanları, inşaatı tamamlanmış olan One Tower ve Sinpaş Altınoran gibi karma projeler ve inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect karma proje yer almaktadır. Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi’ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü’ne yaklaşık 1,60 km, Konya Yolu’na yaklaşık 2,60 km ve Ankara Şehir Merkezi’ne yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.

Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır. İncek Bulvarı – Turan Güneş Bulvarı aksı da kent güneyinde kentin doğu – batı doğrultusunda gelişim bölgesi olarak göze çarpmaktadır. Özellikle üst gelir grubunun yer aldığı Çayyolu ve Oran Bölgeleri’ni birbirine bağlaması ve kentin doğusunda Mamak Bölgesi’nde yer alan Nata Vega, İKEA ve konut projeleri ile gelişen bölgeyi birbirine bağlayan İncek Bulvarı – Turan Güneş Bulvarı – Doğukent

Bulvarı bu gelişimin en önemli aksıdır. Ayrıca bazı kamu kurumlarının ve özel kurumların bölgeye merkezlerini taşıması, Atılım Üniversitesi bölgenin gelişimde yer alan önemli artılar olarak değerlendirilebilir. Proje alanının üzerinde bulunduğu Turan Güneş Bulvarı üzerinde ve İncek Bulvarı'nda son 2-3 yılda yapılan yatırımlara bakıldığında gelişme gösterdiği göze çarpmaktadır. Uzun süreçte Doğukent Bulvarı üzerinde de yatırımların çoğalması ve İmrahor Vadisi üzerinde gerçekleştirilecek bir gelişme konu ana taşınmazın bulunduğu bölgenin önemini artıracak faktörde bulunacaktır.

Bölgede evveliyatında tek tip siteler bulunmaktayken, bölge genel olarak üst gelir grubuna hita ettiğinden günümüzde var olan ve inşaatı devam etmekte olan projeler tüm sosyal donatı organlarını bünyesinde bulunduran nitelikli projelerdir. Bölgede yer alan yapı yükseklikleri de yeni projeler ile artmaktadır.

Ana taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir. Ana taşınmazın merkeze ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Gün içinde araç yoğunluğunun günün yoğun saatlerinde üst seviyelere ulaşacağı düşünülmektedir. Ayrıca parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak amorf şekline sahiptir.

Taşınmazın Değerine Etki eden Faktörler:

Güçlü yanlar:

+Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya Yolu'na yaklaşık 2,60 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.

+Ana taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir.

+Ana taşınmazın merkez ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

+ Parsel Kudüs Caddesi'ne yaklaşık olarak 563,00 m cephelidir.

Zayıf Yanlar:

- Gün içinde araç yoğunluğunun günün yoğun saatlerinde üst seviyelere ulaşacağı düşünülmektedir.
- Ana taşınmaza yakın konumlu inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect Çarşı Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi'nin olması ciddi rekabet ortamını doğuracaktır.
- Konu ana taşınmazın içerisinde yer alan dükkanlardan bazıları onaylı mimari projeden farklı olarak birleştirilmiştir.

Fırsatlar:

✓ Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır.

✓ Konu ana taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı bölgedir.

Tehditler:

X Ülke ve dünya ekonomisinde belirsizlikler ve dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.

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 itibari ile günlük bir yaya trafiği hattı üzerinde yer almıyor olması.

Ana taşınmaza yakın konumlu inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect Çarşı Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi'nin olması ciddi rekabet ortamını doğurabilir.

Fırsatlar:

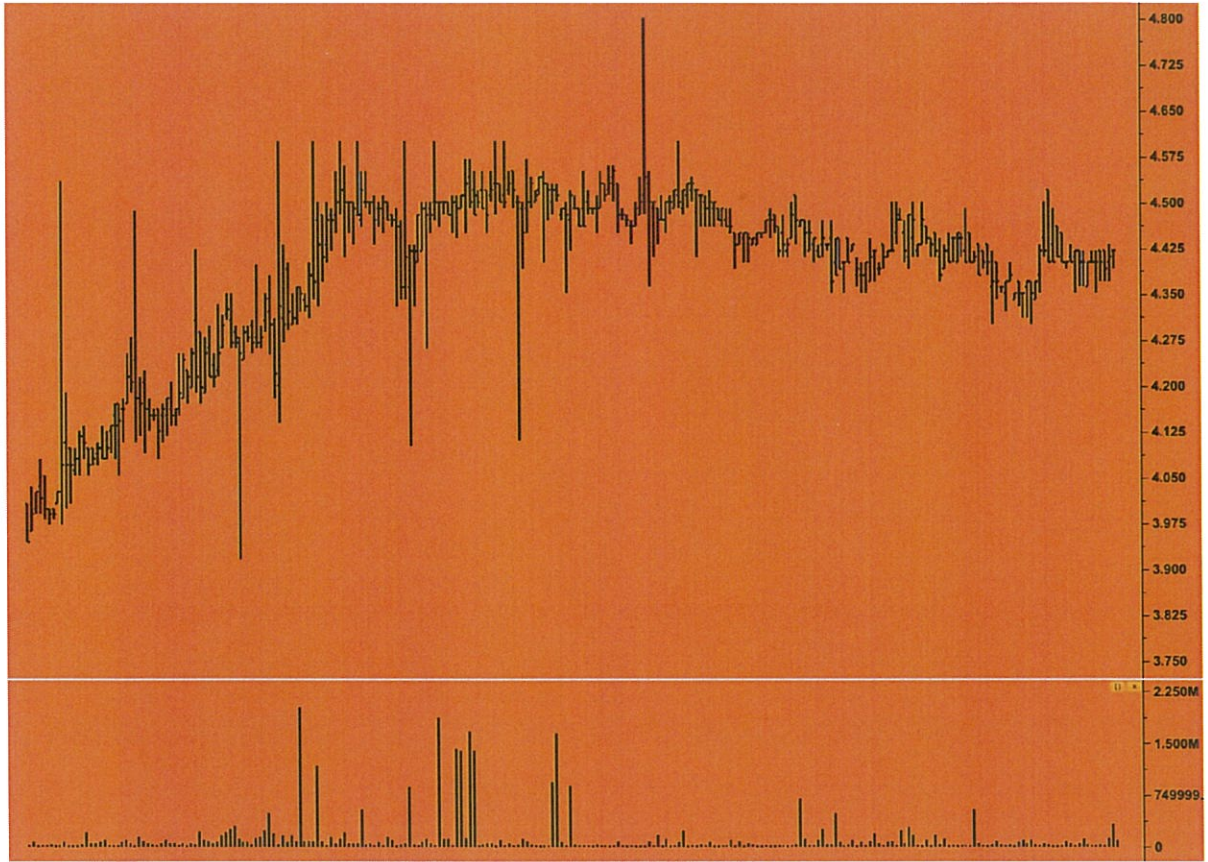
Her ne kadar merkezden uzak bir AVM olsa da bulunduğu konum itibari ile ticari kapsama alanı son derece yüksektir. Özellikle bölgede yapımı süren lüks konut projelerinin tamamlanmasının orta vadede ziyaretçi sayısını, ortalama harcama ve kalma süresini arttıracığı, gelirlerin de bu gelişmeden pozitif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

Yukarıda belirtilen kriterlerin iyi analiz edilerek Şirket faaliyetlerine yansıtılması sonucunda doyunluk 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 işletmeciliği 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.Aralık.2016)**



Ocak

Mart

Haziran

Eylül

Aralık

PAGYO hisse senedi 01.Ocak.2016 – 31.Aralık.2016 tarihleri arasında 3,92 TL ile 4,80 TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama fiyatı 4,38 TL ve günlük ortalama işlem miktarı yaklaşık 27.500 adettir.

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

100 Endeks döneme 70.677 puan seviyelerinden başlamış 78.138 puan seviyelerinde kapatmıştır, PAGYO hisse senedi ise ilgili döneme 4,01 TL seviyesinden başlamış 4,42 TL seviyesinden kapatmıştır.

Bu dönem içinde 100 endeksin yaklaşık %10,55, PAGYO hisse senedinin ise yaklaşık %10,22 oranında değer kazandığı görülmüştür.

6- BİREYSEL VE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

Şirketimiz ve bağlı ortaklığının 01.Ocak.2016 ile 31.Aralık.2016 tarihlerini kapsayan dönem bireysel ve konsolide finansal bilgiler esas alınarak hazırlanan kar veya zarar tablosu ile finansal durumu gösteren tablolar aşağıda sunulmuştur.

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	1 OCAK-31 ARALIK 2016	1 OCAK-31 ARALIK 2015
Hasılat	50.160.471	49.974.547
Satışların Maliyeti (-)	(7.161.998)	(5.880.432)
Brüt Kar	42.998.473	44.094.115
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.275.328)	(1.087.084)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.021.040)	(1.422.744)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.592.511	54.537.480
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.414.228)	(176.931)
Faaliyet Karı	41.880.388	95.944.836
Finansal Giderler (-)	(445)	(1.538)
Vergi Öncesi Kar	41.879.943	95.943.298
Vergi Giderleri (-)	0	0
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	0	0
Dönem Karı	41.879.943	95.943.298

BİREYSEL VARLIKLAR (TL)	31 ARALIK 2016	31 ARALIK 2015
Dönen Varlıklar	37.914.088	38.111.670
Nakit ve Nakit Benzerleri	29.536.711	33.442.056
Ticari Alacaklar	5.490.632	3.987.997
Peşin Ödenmiş Giderler	568.161	262.527
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	481.866	419.090
Diğer Dönen Varlıklar	1.836.718	0
Duran Varlıklar	749.801.153	730.628.903
Bağlı Ortaklıklardaki Paylar	100.000	100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	732.630.000	729.525.271
Maddi Duran Varlıklar	105.143	142.462
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	35.552	12.442
Peşin Ödenmiş Giderler	16.930.458	838.128
Diğer	0	10.600
Toplam Varlıklar	787.715.241	768.740.573

BİREYSEL KAYNAKLAR (TL)	31 ARALIK 2016	31 ARALIK 2015
Kısa Vadeli Yükümlülükler	17.589.592	1.625.083
Ticari Borçlar	16.854.017	197.030
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12.779	14.146
Kısa Vadeli Karşılıklar	0	146.500
Ertelenmiş Gelirler	646.521	308.256
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	76.275	959.151
Uzun Vadeli Yükümlülükler	556.869	468.053
Uzun Vadeli Karşılıklar	174.965	110.684
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	381.904	357.369
Özkaynaklar	769.568.780	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	41.879.943	95.943.298
Toplam Kaynaklar	787.715.241	768.740.573

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	1 OCAK-31 ARALIK 2016	1 OCAK-31 ARALIK 2015
Hasılat	62.915.630	62.025.713
Satışların Maliyeti (-)	(19.236.212)	(16.132.158)
Brüt Kar	43.679.418	45.893.555
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.298.332)	(1.107.984)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.490.785)	(3.270.675)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.643.118	54.598.737
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.469.430)	(231.130)
Faaliyet Karı	42.063.989	95.882.503
Finansal Giderler (-)	(17.219)	(17.082)
Vergi Öncesi Kar	42.046.770	95.865.421
Vergi Gideri	(14.012)	(12.333)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(26.778)	46.673
Dönem Karı	42.005.980	95.899.761

KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	31 ARALIK 2016	31 ARALIK 2015
Dönen Varlıklar	39.874.141	39.650.411
Nakit ve Nakit Benzerleri	29.547.147	33.449.499
Ticari Alacaklar	7.146.351	5.443.220
Diğer Alacaklar	6.789	5.195
Peşin Ödenmiş Giderler	855.270	293.842
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	481.866	432.051
Diğer Dönen Varlıklar	1.836.718	26.604
Duran Varlıklar	750.091.077	730.896.290
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	732.630.000	729.525.271
Maddi Duran Varlıklar	299.552	283.480
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	43.203	32.311
Peşin Ödenmiş Giderler	16.930.458	838.128
Ertelenmiş Vergi Varlığı	173.067	199.845
Diğer Duran Varlıklar	14.797	17.255
Toplam Varlıklar	789.965.218	770.546.701

KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)	31 ARALIK 2016	31 ARALIK 2015
Kısa Vadeli Yükümlülükler	19.765.346	3.614.894
Ticari Borçlar	18.496.728	1.837.622
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	81.151	73.827
Kısa Vadeli Karşılıklar	79.713	303.548
Ertelenmiş Gelirler	674.641	322.097
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	10.370	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	422.743	1.077.800
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.087.988	867.303
Uzun Vadeli Karşılıklar	706.084	509.934
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	381.904	357.369
Özkaynaklar	769.111.884	766.064.504
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	769.111.884	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	42.005.980	95.899.761
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0	0
Toplam Kaynaklar	789.965.218	770.546.701

KONSOLİDE TABLOLARA GÖRE	31 ARALIK 2016	31 ARALIK 2015
CARİ ORAN	2,017	10,969
ÖZ KAYNAKLAR	769.111.884	766.064.504
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	20.853.334	4.482.197
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER / ÖZKAYNAKLAR	0,0271	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 da kullanılmaktadır.

8- 2016 YILI VERGİ USUL KANUNU'NA GÖRE HAZIRLANMIŞ SOLO MALİ TABLOLAR

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
31.12.2016 TARİHLİ BİLANÇO			
AKTİF (VARLIKLAR)	Önceki Dönem 31.12.2015		Cari Dönem 31.12.2016
I- DÖNEN VARLIKLAR			
A- Hazır Değerler		3.344.205,60	29.536.410,27
1- Kasa	3.267,78		1.606,60
3- Bankalar	33.438.787,82		29.534.803,67
C- Ticari Alacaklar		4.736.780,61	6.560.410,35
1- Alıcılar	3.704.497,87		4.071.066,16
2- Alacak Senetleri	702.589,41		1.419.566,41
5- Diğer Ticari Alacaklar			481.866,04
6- Şüpheli Ticari Alacaklar	750.175,60		1.008.394,01
7- Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	-420.482,27		-420.482,27
E- Stoklar		30.954,00	341.056,58
7- Verilen Sipariş Avansları	30.954,00		341.056,58
G- Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları		21.177,24	119.361,13
1- Gelecek Aylara Ait Giderler	21.177,24		119.361,13
DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI		38.230.967,45	36.557.238,33
II- DURAN VARLIKLAR			
A- Ticari Alacaklar		10.600,00	146.500,00
4- Verilen Depozito ve Teminatlar	10.600,00		146.500,00
C- Mali Duran Varlıklar		100.000,00	100.000,00
6- Bağlı Ortaklıklar	100.000,00		100.000,00
D- Maddi Duran Varlıklar		113.160.341,67	117.166.884,21
3- Binalar	123.394.816,72		124.682.317,86
5- Taşitlar	226.033,11		226.033,11
6- Demirbaşlar	31.655.683,61		33.314.501,88
7- Diğer Maddi Duran Varlıklar	85.236,77		126.666,46
8- Birikmiş Amortismanlar (-)	-42.201.428,54		-42.201.428,54
9- Yapılmakta Olan Yatırımlar	0,00		1.018.793,44
G- Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gelir Tahakkuk			16.625.002,01
1- Gelecek Yıllara Ait Giderler			16.625.002,01
H- Diğer Dönen Varlıklar			1.836.717,84
1- Devreden KDV			1.673.115,19
2- Diğer KDV			163.602,65
DURAN VARLIKLAR TOPLAMI		113.270.941,67	135.875.104,06
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI		151.501.909,12	172.432.342,39

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
31.12.2016 TARİHLİ BİLANÇO			
PASİF (KAYNAKLAR)	Önceki Dönem 31.12.2015		Cari Dönem 31.12.2016
I- KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			
B- Ticari Borçlar		197.030,11	16.854.016,87
1- Satıcılar	197.030,11		16.854.016,87
D- Alınan Avanslar		60.808,45	455.871,39
2- Alınan Diğer Avanslar	60.808,45		455.871,39
F- Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler		973.296,78	89.055,66
1- Ödenecek Vergi ve Fonlar	959.150,50		76.276,43
2- Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	14.146,28		12.779,23
G- Borç ve Gider Karşılıkları		0,00	0,00
1- Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları			
2- Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükler			
h- Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları		247.448,04	190.649,93
1- Gelecek Aylara Ait Gelirler	247.448,04		190.649,93
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI		1.478.583,38	17.589.593,85
II- UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			
B- Ticari Borçlar		357.369,15	381.903,79
4- Alınan Depozito ve Teminatlar	357.369,15		381.903,79
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI		357.369,15	381.903,79
II- ÖZKAYNAKLAR			
A- Ödenmiş Sermaye		87.000.000,00	87.000.000,00
1- Sermaye	87.000.000,00		87.000.000,00
C- Kar Yedekleri		18.004.291,13	23.707.356,61
1- Yasal Yedekler	17.981.957,74		23.675.901,01
3- Olağanüstü Yedekler	22.333,39		31.455,60
F- Dönem Net Karı (Zararı)		44.661.665,46	43.753.488,14
ÖZ KAYNAKLAR TOPLAMI		149.665.956,59	154.460.844,75
PASİF KAYNAKLAR TOPLAMI		151.501.909,12	172.432.342,39

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
31.12.2016 TARİHLİ AYRINTILI GELİR TABLOSU		
	Önceki Dönem 31.12.2015	Cari Dönem 31.12.2016
A- BRÜT SATIŞLAR	50.319.275,25	51.674.984,57
1- Yurtiçi Satışlar	50.319.275,25	51.674.984,57
2- Yurtdışı Satışlar		
3- Diğer Gelirler		
B- SATIŞ İNDİRİMLERİ (-)	-133.173,63	-879.189,24
1- Satıştan İadeler (-)	-513,22	
2- Satış İskontoları (-)	-132.660,41	-879.189,24
3- Diğer İndirimler (-)		
C- NET SATIŞLAR	50.186.101,62	50.795.795,33
D- SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	-5.832.512,58	-7.142.288,00
1- Satılan Mamüller Maliyeti (-)		
2- Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)		
3- Satılan Hizmet Maliyeti (-)	-5.832.512,58	-7.142.288,00
4- Diğer Satışların Maliyeti (-)		
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	44.353.589,04	43.653.507,33
E- FAALİYET GİDERLERİ (-)	-2.598.293,39	-3.276.655,55
1- Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		
2- Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-1.422.744,00	-2.021.039,90
3- Genel Yönetim Giderleri (-)	-1.175.549,39	-1.255.615,65
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	41.755.295,65	40.376.851,78
F- DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KARLAR	2.869.268,16	3.290.665,00
1- İştiraklerden Temettü Gelirleri		
2- Bağlı Ortaklardan Temettü Gelirleri		
3- Faiz Gelirleri	2.793.931,53	3.212.440,16
4- Komisyon Gelirleri		
5- Konusu Kalmayan Karşılıklar		
6- Menkul Kıymet Satış Karları		
7- Kambiyo Karları	75.336,63	78.224,84
8- Reeskont Faiz Gelirleri		
9- Diğer Olağan Gelir ve Karlar		
G- DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR (-)	-72.500,28	-56.315,77
1- Komisyon Giderleri (-)		
2- Karşılık Giderleri (-)		
3- Menkul Kıymet Satış Zararları (-)		
4- Kambiyo Zararları (-)	-72.500,28	-56.315,77
5- Reeskont Faiz Giderleri (-)		
6- Diğer Olağan Gider ve Zararlar (-)		
H- FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	-1.538,28	-444,95
1- Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	-1.538,28	-444,95
2- Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)		
OLAĞAN KAR VEYA ZARAR	44.550.525,25	43.610.756,06
I- OLAĞAN DIŞI GELİR VE KARLAR	115.190,21	382.043,35
1- Önceki Dönem Gelir ve Karları		
2- Diğer Olağan Dışı Gelir ve Karlar	115.190,21	382.043,35
J- OLAĞAN DIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	-4.050,00	-239.311,27
1- Çalışmayan Kısım Gider ve Zararları (-)		
2- Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)		
3- Diğer Olağan Dışı Gider ve Zararlar (-)	-4.050,00	-239.311,27
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	44.661.665,46	43.753.488,14
K- DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KAR.(-)	0,00	0,00
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	44.661.665,46	43.753.488,14