



PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01/01/2013 – 31/12/2013 DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU



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

YILLIK FAALİYET RAPORUNA DAİR BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Bağımsız denetim çalışmamızın bir parçası olarak, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerinin ve açıklamalarının, bağımsız denetimden geçmiş aynı tarihli finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığını değerlendirmiş bulunuyoruz.
2. Rapor konusu yıllık faaliyet raporunun Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanması Şirket yönetiminin sorumluluğundadır.
3. Bağımsız denetim kuruluşu olarak üzerimize düşen sorumluluk, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız denetimden geçmiş ve 28 Şubat 2014 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan konsolide finansal tablolar ile tutarlılığına ilişkin olarak görüş bildirmektir.

Değerlendirmemiz, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") uyarınca yürürlüğe konulan yıllık faaliyet raporu hazırlanmasına ve yayımlanmasına ilişkin usul ve esaslara uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, denetimin yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolar ve bağımsız denetçinin denetim sırasında elde ettiği bilgiler ile tutarlılığına ilişkin önemli bir hatanın olup olmadığı konusunda makul güvence sağlamak üzere planlanmasını ve yürütülmesini öngörmektedir.

Değerlendirmelerimizin, görüşümüzün oluşturulmasına makul ve yeterli bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

4. Görüşümüze göre ilişikteki yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmeleri ve açıklamaları Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihli konsolide finansal tabloları ile tutarlılık göstermektedir.

Bağımsız denetim çalışmalarımız, 7. ve 8. Bölümler'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

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

Erdem Taş
Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM

Ankara, 28 Şubat 2014

TARİHÇE:

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

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

Yatırım giderlerinin karşılanması amacıyla 2005 yılı Nisan ayında yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar ve iştirakli katılımlarla ortaklık yapısı genişletmiş ve şirket sermayesi yatırımın büyüklüğü nedeniyle ihtiyaç duyulan zaman ve tutarlarda artırılmıştır.

Şirket sermayesi,

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

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

"PANORA" adı ile marka ve amblem tescili yaptırılan AVM 'miz 10.Aralık.2007 tarihinde resmi açılışı yapılarak faaliyete geçmiştir.

Faaliyete geçen Alışveriş ve Yaşam Merkezimizin her türlü yönetim ve servis hizmetlerini sağlamak, AVM için ihtiyaç duyulacak her türlü reklam, ilan, promosyon ve organizasyon faaliyetlerini yürütmek amacı ile 2007 yılının Temmuz ayında sermayesinin % 80 lik kısmının şirketimiz, % 20 lik kısmının ise ortaklarımız tarafından karşılandığı "Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş." unvanlı işletme şirketimiz kurulmuş, yapılan hizmet sözleşmesi ile de çarşıımızın işletme faaliyetleri bu şirkete devredilmiştir. Şirketimizin sermayedeki % 80 oranındaki payı, 2013 yılında %20 oranındaki paylar da satın alınarak %100'e çıkartılmıştır.

Yönetim Kurulumuz, 2012 yılında yapılan Genel Kurul toplantıda, Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü hususunda alınan karara istinaden, gerekli hukuki ve idari tüm çalışmaları yapmış, Sermaye Piyasası Kurulu'dan dönüşüme ilişkin gerekli izni almış ve konu 31/Mart/2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında karara bağlanarak Şirketin Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş. olan unvan ve yapısı Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

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,

2013 yılında tüm ortaklarımızın mutabakatı ile önemli bir karar alarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm ve akabinde ortak hisse satışı yöntemiyle Halka Arz işlemleri tamamlamış ve neticesinde kurumsal yapımız güçlenerek, Şirketimiz halka açık şirketlere sağlanan avantajlarından faydalanma imkanına sahip olmuştur.

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.

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-) KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

6-) RİSKLER VE YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

7-) 2013 YILI VUK'A GÖRE HAZIRLANAN SOLO MALİ TABLOLAR

8-) 2013 YILI BÜTÇE – GERÇEKLEŞEN – FARK TABLOSU

9-) 2014 YILI TAHMİNİ BÜTÇESİ

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 01.01.2013 – 31.12.2013 tarihleri arasını kapsayan dönemdeki işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

1- GENEL BİLGİLER:

Hesap Dönemi : 01.01.2013 – 31.12.2013

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:

31/12/2013 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	31.03.2013 31.03.2014
Hasan SEZER	Bağımsız Üye	Bağımsız olmayan bir üye ile birlikte müştereken imzaya yetkili	31.03.2013 31.03.2014

Yönetim Kurulu Üyelerinden Sayın Mustafa Seyfettin UNCULAR ve Sayın Hasan SEZER Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca seçilmiş bağımsız yönetim kurulu üyeleridir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri 31/Mart/2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında seçilmişlerdir. Diğer Yönetim Kurulu üyeleri ise biten görev sürelerinin ardından yeniden seçilerek görevlerine devam etmektedirler.

- **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

31.12.2013 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 Hisarcıklıoğlu	7.546.200	8,67
Sinan Aydın Aygün	7.503.750	8,63
Bekir Akar	3.588.750	4,13
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	1,88
Mustafa Ünsal	1.631.250	1,88
Mehmet Sacit Güran	1.468.125	1,69
Burhan Akkoç	1.305.000	1,50
Fikret Eskiyaşan	1.305.000	1,50
Hasan Coşkun	1.305.000	1,50
Yaşar Kunar	1.305.000	1,50
Ali Teoman Akış	978.750	1,13
Yahya Doğruer	978.750	1,13
Ayşe Kattan	870.000	1,00
Diğer(%1altı)	17.575.050	20,17
Halka Açık Kısım	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

Dönem içerisinde Şirket Genel Müdürü Sn. Güçlü GÖNENÇ'in görevinden ayrılması nedeniyle Muhasebe ve Mali İşler Müdürü Murat BAŞKAYA göreve 02/07/2013 tarihinde önce vekaleten 02/01/2014 tarihinden itibaren ise asaleten atanmıştır. İlgili dönem sonunda toplam personel sayısı 8 kişidir.

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

31/Mart/2013 tarihinde yapılan 2012 Olağan Genel Kurul toplantısında 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:

31/Mart/2013 tarihinde yapılan 2012 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- ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER:

- **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Dönüşüm ve Halka Arz Süreci:**

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

Yönetim Kurulumuz, 2012 yılında yapılan Genel Kurul toplantısında, Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü hususunda alınan karara istinaden gerekli hukuki ve idari tüm çalışmaları yapmış, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan dönüşüme ilişkin gerekli izni almış ve konu 31/Mart/2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında karara bağlanarak Şirketin Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş. olan unvan ve yapısı Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Dönüşüme ilişkin karar ve Şirket Ana sözleşmesi 02/Nisan/2013 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Memurluğunda tescil ettirilmiştir ve 5/Nisan/2013 tarihli Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

Yönetim Kurulumuz, dönüşümün tescil ve ilanı ile ortakların yazılı muvafakatlarının alınmasının hemen ardından şirketin halka arzının;

- Mevcut ortakların paylarının satışı yoluyla gerçekleştirilmesine,
- Halka arz edilecek payların, şirket sermayesinin %25 ini temsil eden ve mevcut ortakların sahip olduğu 21.750.000 TL nominal değerli B grubu paylardan oluşmasına,
- Beher hisse satış bedelinin, halka arzı gerçekleştirmek üzere konsorsiyum lideri olarak belirlenen Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ile birlikte yapılan değerlendirme çalışmaları neticesinde 4,70 TL olarak belirlenmesine,
- Geri alım garantisi kapsamında şirketimiz hisselerini 4,70 TL sından alan ve 90 gün süre ile elinde tutan yatırımcılarımızdan, hisse değerinin halka arz fiyatının altına düşmesi durumunda 4,76 TL sından geri alınmasına,

karar verilmiş ve 15-16-17 Mayıs 2013 tarihlerinde Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. konsorsiyum liderliğinde yaklaşık 2,8 kat gibi başarılı bir talep toplamanın ardından 23/Mayıs/2013 tarihinde PAGYO kodu ile Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

Geri alım garantisi kapsamında ilgili sürenin dolmasını müteakip 21-22-23 Ağustos 2013 tarihlerinde halka arzdan 4,70 TL sından aldıkları hisseleri 4,76 TL sından satmak isteyen tüm yatırımcılarımız ilgili aracı kuruluşlara yazılı olarak müracaat ederek hisselerini ortaklarımıza satmışlardır.

- **Tavan/Sabit Kur Uygulamaları**

Yönetim Kurulumuz döviz kurlarında meydana gelen yukarı yönlü hareketliliğin kiracılarımız üzerinde yaratacağı olumsuz etkileri bertaraf etmek ve finansal planlamalarına ışık tutabilmek amacı ve ödemelerini kira sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde yapmak koşuluyla 2013 yılında da tavan/sabit kur uygulamasına üçer aylık dönemler hâlinde devam ettirilmiştir. Uygulamayla hem kira tahsil oranımız yükselmiş hem de kiracılarımıza ciddi oranda maddi kazanç sağlanmıştır.

Aylık Asgari Kira Bedelleri ile Hasılat Kirası bedellerine ilişkin olarak 2013 yılında aylar itibariyle uygulanan tavan/sabit kur tutarları ve aylar itibariyle oluşan maliyetleri aşağıda gösterilmiştir.

AYLAR	TAVAN KUR €	TAVAN KUR \$	CARİ KUR €	CARİ KUR \$	AYLIK MALİYET
OCAK	2,2500 TL	1,6500 TL	2,3280 TL	1,7886 TL	115.896 TL
ŞUBAT	2,2500 TL	1,6500 TL	2,3822 TL	1,7543 TL	182.150 TL
MART	2,2500 TL	1,6500 TL	2,3473 TL	1,8054 TL	136.543 TL
NİSAN	2,2500 TL	1,6500 TL	2,3191 TL	1,8108 TL	99.766 TL
MAYIS	2,2500 TL	1,6500 TL	2,3563 TL	1,7974 TL	147.965 TL
HAZİRAN	2,2500 TL	1,6500 TL	2,4566 TL	1,8779 TL	290.028 TL
TEMMUZ	2,2500 TL	1,6500 TL	2,5364 TL	1,9517 TL	404.208 TL
AĞUSTOS	2,2500 TL	1,6500 TL	2,5758 TL	1,9488 TL	457.232 TL
EYLÜL	2,2500 TL	1,6500 TL	2,7107 TL	2,0577 TL	636.648 TL
EKİM	2,3000 TL	1,7000 TL	2,7211 TL	2,0000 TL	571.423 TL
KASIM	2,3000 TL	1,7000 TL	2,7303 TL	2,0214 TL	593.117 TL
ARALIK	2,3000 TL	1,7000 TL	2,9418 TL	2,0519 TL	1.101.213 TL
			TOPLAM		4.736.189 TL

Panora AVM olarak kiracılarımıza 2013 yılında sabit/tavan kur uygulamaları ile toplam 4.736.189.- TL (% 10) indirim yapılmıştır.

- Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri

Peyzaj Alanında Yapılan Revizyon İşleri



Resim 1



Resim 2



Resim 3

Peyzaj alanı ve AVM kuzey cephesinde yapılan revizyon çalışmaları ile Alışverişin Ankara'daki merkezi olan PANORA'nın, revize edilen Panora Park'ta düzenlenen konser ve aktivitelerle eğlencenin ve yaşamın da merkezi olduğunu göstermeye devam etmektedir.

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.

2013 Yılı Kiralama ve Fesih İşlemleri

B.B.NO	AYRILAN KİRACI	YENİ KİRACI
2	BY CHURRO	WATCH DOCTOR
4	-	E-SHOP
14	-	TEZ TOUR
15	-	YOOOGURT
31	BAYDAŞ FOTO	OFFİCE 1
64		MAX MARA
80		KARINCA
88	-	AGATHA
91	KÖSEM SULTAN	ALP MÜCEVHERAT
101	LE BURJU	TEKİN ACAR
104	ZEN	PROMİSE BY KAFF
126	ELİZİNN	LİLLA ROSA
136	SABRİ ÖZEL	BİSSE
139	HERRY	-
152		TUMY

B.B.NO	AYRILAN KİRACI	YENİ KİRACI
153	-	MOBİL WORX
154	D'STORE	NATURE FOODS
155	SEE & BELLE	KARPİNSKİ
173	-	BNG
182	APPLE	A DAY OF DESIGN
186	-	ARMAĞAN OYUNCAK
204	-	GS STORE
206	-	FENERİUM
223	EGELİ SANDVIÇ	TOMBIŞ
224	ZERDALI	NO: 01 KEBAP
225	UĞUR SAAT	SAAT & SAAT
231	ZEYNEL ÇİLLİ	-
		İŞ BANKASI ATM
		ŞEKERBANK ATM

• Diğer Faaliyetler

Şirketimizin mevzuat ile ilgili değişikliklere uyum çalışmaları "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı" nda detaylı şekilde açıklanmıştır.

Şirketimiz 2013 yılında 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 dağıtımını konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci temettü

- b) Pay sahiplerine %5 oranında nakden kar payı ödenir
- c) İkinci tertip kanuni yedek akçe

Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 2. fıkrası (c) bendi gereğince; pay sahiplerine çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

İkinci temettü

- d) Safi kardan (a) (b) ve (c) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- e) Bu esaslar çerçevesinde Ortaklık, her yıl pay sahiplerine yıllık dağıtılabilir karın en az %75'ini pay sahiplerine nakden dağıtacaktır.
- f) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.
- g) Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- h) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. Maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

- **Temettü Ödemesi**

Şirketimizin 31/Mart/2013 tarihinde yapılan 2012 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar ile 2012 yılı dağıtılabilir karı olan brüt (stopaj öncesi) 23.892.587,67 TL sından Genel Kurula verilen teklif ile beher hisseye 0,2746 TL olmak üzere toplam (0,2746x87.000.000 Adet hisse) brüt (stopaj öncesi) 23.890.200 TL 'nin (YirmiüçmilyonsekizyüzdoksanbinikiyüzTürk Lirası) 2013 yılı Nisan ayı sonuna kadar ödenmesine karar verilmiştir. Yönetim Kurulu aldığı yetki kararı ile 03/Nisan/2013 tarihinde temettü ödemeleri yapmıştır.

- **Bağımsız Denetçi Şirketinin Seçimi**

30/Mart/2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında "Şirketimizin 31/Mart/2013 tarihinde yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısı gündeminin 15. maddesini teşkil eden "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, değerlendirilmiştir; PANORA AVM'nin;

KDV hariç piyasa değerinin,
632.543.244 TL (AltıyüzotuzikimilyonbeşyüzkırküçbinikiyüzkırkdörtTürkLirası)
% 18 KDV dahil
746.401.028 TL (YediyüzkırkaltımilyondörtüzbirbinyirmisekizTürkLirası)

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 Ana sözleşmesi Sermaye Piyasası Kurulunun 20/Mart/2013 tarih ve 2830 sayılı izni ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 26/03/2013 tarih ve 2176 sayılı onayının ardından 31/Mart/2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ilişkin Ana sözleşmesi kabul edilmiş ve karar 2/Nisan/2013 tarihinde tescil edilerek 5/Nisan/2013 tarihli Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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

Son yıllarda özellikle büyük şehirlerimizdeki AVM sayısındaki hızlı artış sürekli olarak ihtiyacın üzerinde bir yapılaşma olup olmadığı sorgulamasına yol açmaktadır.

Ankara'da 2007 yılında 530.000 m² olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m²'ye ulaşmış ve 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla 1.000.000 m²'yi aşmış bulunmaktadır.

Kiralanabilir alan sınırı alınmaksızın halihazırdaki AVM sayısının 40-45 civarında olduğu tespit edilen Ankara ilimiz Türkiye sıralamasında bin kişiye düşen kiralanabilir alan 215 m² ile birinci sırada 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.

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 geri sıradadır. Genç nüfus oranının yüksek olması, tüketim alışkanlıklarının hızla değişmesi, Türkiye ve özellikle Ankara'daki alışveriş merkezi sayıları, AVM sayısının önümüzdeki yıllarda da artacağı yönündedir.

Şirketin Sektördeki Yeri ile Avantaj ve Dezavantajları:

PANORA AVM Ankara'nın en prestijli semtlerinden birinde bulunmakta ve semtin gelir seviyesi Türkiye ortalamalarının en üst kademelerindedir.

PANORA AVM ulaşımın son derece kolay olduğu bir noktada ve hemen tüm semtlerden kolayca ulaşılabilecek 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 ulaşılabilmektedir.

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.

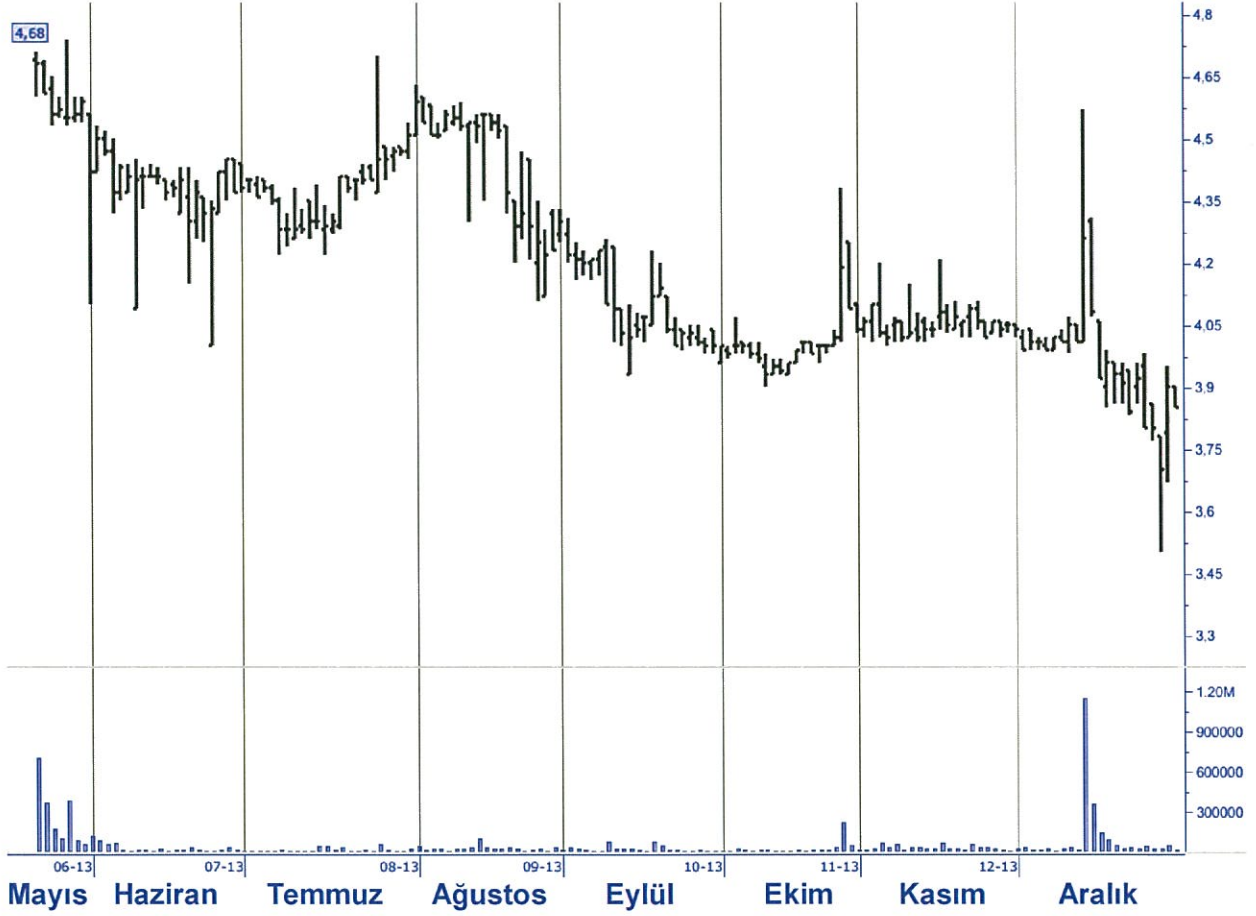
Yukarıda belirtilen kriterlerin iyi analiz edilerek Şirket faaliyetlerine yansıtılması sonucunda uygunluk yaşanan Ankara AVM piyasasında Panora AVM'ye belirgin bir rekabet avantajı getirmektedir.

• İştirakler:

Panora GYO A.Ş. bağlı ortaklığı olan Panora İşletmecilik ve Turizm A.Ş. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezinin İşletmeciliğini yapmakta ve genel hizmetlerini sağlamaktadır. İlgili dönem içerisinde Panora GYO A.Ş.'nin Pay sahipliği % 80 den % 100'e çıkartılmıştır.

HİSSE FİYAT GRAFİĞİ

23/Mayıs/2013 tarihi itibari ile Borsa İstanbul'da PAGYO kodu ile işlem görmeye başlayan hisselerimizin Mayıs-Aralık 2013 tarihleri aralığına ilişkin hisse fiyat grafiği aşağıda sunulmuştur.



23 Mayıs 2013 Tarihinde 4,70 ten halka arz edilen PAGYO Endekste yaşanan düşüşlerin etkisi ile Ekim içerisinde 3,90 TL ve Aralık ayı içerisinde ise 3,50 TL seviyelerine kadar gerileme yaşamış 2013 yıl sonunu ise 3,85 TL'den kapatmıştır. PAGYO hisse senedinin Endekse göre gücünü kıyaslırsak Pagyo yıl içerisinde halka arz sonrasında -%18 değer kaybı yaşarken Endeksin aynı dönemde 93178'den düşerek 67.801 den kapattığını ve -% 27 değer kaybettiğini gözlemliyoruz. Sonuç olarak piyasalardaki gerilemelere rağmen PAGYO 2013 yılını Endekse göre % 9 civarında daha yüksek bir değerde kapatmıştır.

5- KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

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

01.01.2013 – 31.12.2013 Dönemine İlişkin Temel Rasyolar

GELİR TABLOSUB (TL)	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Hasılat	53.034.582	48.840.186
Satışların Maliyeti (-)	(12.275.074)	(16.272.596)
Brüt Kar	40.759.508	32.567.590
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(3.759.503)	(2.967.861)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(631.692)	(631.784)
Diğer Faaliyet Gelirleri	1.218.462	1.069.994
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(90.210)	(182.461)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değer Artış Kazancı	37.637.713	-----
Faaliyet Karı	75.134.278	29.855.478
Finansal Giderler (-)	(20.630)	83.837
Vergi Öncesi Kar	75.113.648	29.939.315
Vergi Giderleri (-)	(1.654.217)	(1.404.156)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	2.603.785	(4.298.021)
Dönem Karı	76.063.216	24.237.138

(*) Yukarıdaki tabloda net dönem karının içerisinde dağıtıma tabi olmayan kazançlar da mevcut olup, kar dağıtımına konu olacak dağıtılabilir karın tespitinde bu kazançlar dikkate alınmayacaktır. Konuya ilişkin açıklamaya bağımsız denetim raporunda da yer verilmiştir.

(**) Şirketimiz Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hazırlanan solo Gelir Tablosuna göre 2013 Yılı Dönem Net Karı 34.814.053,17 TL'sidir.

VARLIKLAR (TL)	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönen Varlıklar	24.872.383	17.034.311
Nakit ve Nakit Benzerleri	19.752.270	13.052.382
Ticari Alacaklar	4.349.343	3.484.690
Diğer	770.770	497.239
Duran Varlıklar	634.443.771	593.955.551
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	632.543.244	591.988.325
Maddi Duran Varlıklar	532.339	439.041
Peşin Ödenmiş Giderler	1.261.240	1.472.794
Diğer	106.948	55.391
Toplam Varlıklar	659.316.154	610.989.862

01.01.2013 – 31.12.2013 Dönemine İlişkin Temel Rasyolar

YÜKÜMLÜLÜKLER (TL)	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.552.855	5.089.837
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	9.223
Ticari Borçlar	2.233.485	1.691.837
Diğer Borçlar	824.757	761.705
Diğer	494.613	2.627.072
Uzun Vadeli Yükümlülükler	495.319	97.823.302
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	283.119	227.020
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	---	97.418.887
Uzun Vadeli Karşılıklar	212.200	177.395
Özkaynaklar	655.267.980	508.076.723
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	655.267.980	508.062.033
Ödenmiş Sermaye	87.000.000	87.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	7.357.940	3.763.611
Geçmiş Yıl Karları	484.859.100	393.157.149
Net Dönem Karı	76.063.216	24.138.242
Sermaye Düzeltmesi Farkları	3.031	3.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	(15.307)	---
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	14.690
Toplam Kaynaklar	659.316.154	610.989.862

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
CARİ ORAN	7.000,00	3,346
ÖZ KAYNAKLAR	655.267.980,00	508.076.723,00
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	4.048.174,00	102.913.139,00
TOPLAM BORÇ / TOPLAM VARLIKLAR	0,006	0,203

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 ortadan kaldırılmaya çalışılmaktadır.

7-) 2013 YILI VERGİ USUL KANUNUNA GÖRE HAZIRLANMIŞ SOLO MALİ TABLOLAR

- Şirketimiz PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. nin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hazırlanmış solo mali tabloları aşağıdadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
31.12.2013 TARİHLİ BİLANÇO			
AKTİF (VARLIKLAR)	Önceki Dönem 31.12.2012		Cari Dönem 31.12.2013
I- DÖNEN VARLIKLAR			
A- Hazır Değerler		12.564.477,31	19.458.463,73
1- Kasa	677,79		2.690,93
3- Bankalar	12.563.799,52		19.455.772,80
C- Ticari Alacaklar		2.598.408,21	3.354.266,35
1- Alıcılar	1.849.493,19		2.643.157,72
2- Alacak Senetleri	691.526,80		711.108,63
5- Diğer Ticari Alacaklar	57.388,22		
6- Şüpheli Ticari Alacaklar	420.482,27		420.482,27
7- Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	-420.482,27		-420.482,27
E- Stoklar		266.444,50	90.285,12
7- Verilen Sipariş Avansları	266.444,50		90.285,12
G- Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları		154.780,27	23.190,04
1- Gelecek Aylara Ait Giderler			23.190,04
2- Gelir Tahakkukları	154.780,27		
DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI		15.584.110,29	22.926.205,24
II- DURAN VARLIKLAR			
A- Ticari Alacaklar		38.830,00	10.600,00
4- Verilen Depozito ve Teminatlar	38.830,00		10.600,00
C- Mali Duran Varlıklar		80.000,00	100.000,00
6- Bağlı Ortaklıklar	80.000,00		100.000,00
D- Maddi Duran Varlıklar		106.411.040,50	107.836.840,40
3- Binalar	117.963.691,44		119.465.959,31
5- Taşıtlar	226.033,11		226.033,11
6- Demirbaşlar	28.718.973,78		30.269.956,08
7- Diğer Maddi Duran Varlıklar	25.623,70		76.320,44
8- Birikmiş Amortismanlar (-)	-40.659.524,44		-42.201.428,54
9- Yapılmakta Olan Yatırımlar	136.242,91		
G- Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gelir Tahakkuk		10.578,21	0,00
1- Gelecek Yıllara Ait Giderler	10.578,21		
DURAN VARLIKLAR TOPLAMI		106.540.448,71	107.947.440,40
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI		122.124.559,00	130.873.645,64

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01/01/2013 – 31/12/2013 Dönemi Faaliyet Raporu

- Şirketimiz PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. nin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hazırlanmış solo mali tabloları aşağıdadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
31.12.2013 TARİHLİ BİLANÇO				
PASİF (KAYNAKLAR)	Önceki Dönem		Cari Dönem	
	31.12.2012		31.12.2013	
I- KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR				
B- Ticari Borçlar		645.699,90		465.466,32
1- Satıcılar	440.377,66		465.466,32	
2- Borç Senetleri	205.322,24			
D- Alınan Avanslar		1.220.740,29		69.939,96
2- Alınan Diğer Avanslar	1.220.740,29		69.939,96	
F- Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler		605.925,97		743.965,42
1- Ödenecek Vergi ve Fonlar	595.488,20		732.595,57	
2- Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	10.437,77		11.369,85	
G- Borç ve Gider Karşılıkları		1.031.488,63		0,00
1- Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları	1.393.386,83		1.643.769,67	
2- Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükler	-361.898,20		-1.643.769,67	
h- Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları		0,00		133.554,13
1- Gelecek Aylara Ait Gelirler			133.554,13	
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI		3.503.854,79		1.412.925,83
II- UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR				
A- Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar		9.223,15		0,00
1- Banka Kredileri	0,00			
2- Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	9.358,47			
3- Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyeti	-135,32			
B- Ticari Borçlar		227.020,47		283.254,15
4- Alınan Depozito ve Teminatlar	227.020,47		283.254,15	
D- Alınan Avanslar		0,00		0,00
2- Alınan Diğer Avanslar	0,00			
F- Gelecek Yıllara Ait Gelirler ve Gider Tahakkuk		108.918,69		0,00
1- Gelecek Yıllara Ait Gelir Tahakkukları	108.918,69			
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI		345.162,31		283.254,15
III- 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		3.766.430,70		7.363.412,49
1- Yasal Yedekler	3.763.611,49		7.357.940,31	
3- Olağanüstü Yedekler	2.819,21		5.472,18	
F- Dönem Net Karı (Zararı)		27.509.111,20		34.814.053,17
ÖZ KAYNAKLAR TOPLAMI		118.275.541,90		129.177.465,66
PASİF KAYNAKLAR TOPLAMI		122.124.559,00		130.873.645,64

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01/01/2013 – 31/12/2013 Dönemi Faaliyet Raporu

- Şirketimiz PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. nin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hazırlanmış solo mali tabloları aşağıdadır.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
31.12.2013 TARİHLİ AYRINTILI GELİR TABLOSU		
	Önceki Dönem 31.12.2012	Cari Dönem 31.12.2013
A- BRÜT SATIŞLAR	40.985.247,06	45.140.962,21
1- Yurtiçi Satışlar	40.303.238,81	43.072.029,17
3- Diğer Gelirler	682.008,25	2.068.933,04
B- SATIŞ İNDİRİMLERİ (-)	-9.191,25	-12.126,66
2- Satış İskontoları (-)	-9.191,25	-12.126,66
C- NET SATIŞLAR	40.976.055,81	45.128.835,55
D- SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	-9.784.907,66	-5.195.299,60
2- Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	-679.608,25	-151.370,20
3- Satılan Hizmet Maliyeti (-)	-9.105.299,41	-5.043.929,40
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	31.191.148,15	39.933.535,95
E- FAALİYET GİDERLERİ (-)	-3.379.797,92	-4.565.025,68
2- Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-2.777.105,41	-2.135.356,25
3- Genel Yönetim Giderleri (-)	-602.692,51	-2.429.669,43
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	27.811.350,23	35.368.510,27
F- DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KARLAR	1.058.235,58	984.198,00
1- İştiraklerden Temettü Gelirleri		
2- Bağlı Ortaklardan Temettü Gelirleri		
3- Faiz Gelirleri	876.398,97	960.970,41
5- Konusu Kalmayan Karşılıklar		
6- Menkul Kıymet Satış Karları	335,08	
7- Kambiyo Karları	181.501,53	23.227,59
9- Diğer Olağan Gelir ve Karlar		
G- DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR (-)	-20.579,18	-57.029,16
2- Karşılık Giderleri (-)		
3- Menkul Kıymet Satış Zararları (-)		
4- Kambiyo Zararları (-)	-20.579,18	-57.029,16
6- Diğer Olağan Gider ve Zararlar (-)		
H- FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	-32.731,69	-6.591,72
1- Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	-32.731,69	-6.591,72
2- Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)		
OLAĞAN KAR VEYA ZARAR	28.816.274,94	36.289.087,39
I- OLAĞAN DIŞI GELİR VE KARLAR	92.894,15	178.669,50
1- Önceki Dönem Gelir ve Karları		
2- Diğer Olağan Dışı Gelir ve Karlar	92.894,15	178.669,50
J- OLAĞAN DIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	-6.671,06	-9.934,05
1- Çalışmayan Kısım Gider ve Zararları (-)		
2- Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)		
3- Diğer Olağan Dışı Gider ve Zararlar (-)	-6.671,06	-9.934,05
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	28.902.498,03	36.457.822,84
K- DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KAR.(-)	-1.393.386,83	-1.643.769,67
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	27.509.111,20	34.814.053,17

8-) 2013 YILI BÜTÇE – GERÇEKLEŞEN - FARK TABLOSU

PANORA GYO A.Ş. 2013 YILI BÜTÇESİ GERÇEKLEŞEN - FARK TABLOSU						
GİDERLER (TL)	BÜTÇE DETAY	BÜTÇE TOPLAM	GERÇEKLEŞEN DETAY	GERÇEKLEŞEN TOPLAM	BÜTÇE GERÇEKLEŞEN FARK DETAY	BÜTÇE GERÇEKLEŞEN FARK TOPLAM
FİNANSAL KİRALAMA BORÇ ÖDEMELERİ		11.738		9.388		2.350
Leasing Ana Para + Faiz Ödemeleri TL Karşılığı	11.738		9.388		2.350	
YATIRIM VE YENİLEME GİDERLERİ		3.000.000		3.049.025		-49.025
Panora AVM Yatırım ve Yenileme Giderleri	3.000.000		3.049.025		-49.025	
PAZARLAMA VE REKLAM GİDERLERİ		2.550.000		2.135.360		414.640
Reklam, Marka ve Pazarlama Giderleri	2.550.000		2.135.360		414.640	
HİZMET ÜRETİM GİDERLERİ		2.702.000		3.509.668		-807.668
Ücret ve Ücrete Bağlı Ödemeler	600.000		600.385		-385	
Ortak Gider Katılım ve Yönetim Katkı Payı Giderleri	1.200.000		1.180.545		19.455	
Bina Bakım ve Onarım Giderleri	400.000		395.880		4.120	
Bina ve Demirbaş Sigorta Giderleri	72.000		111.710		-39.710	
Emlak ve Reklam / İlan Vergi Giderleri	330.000		1.099.868		-769.868	
Diğer Muhtelif Giderler	100.000		121.280		-21.280	
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ		1.405.000		2.429.670		-1.024.670
Genel Yönetim Giderleri	1.405.000		2.429.670		-1.024.670	
KURUMLAR VERGİSİ ÖDEMELERİ		1.030.000		1.643.769		-613.769
Kurumlar Vergisi Ödemeleri	1.030.000		1.643.769		-613.769	
2013 YILI GİDERLER TOPLAMI		10.698.738		12.776.880		-2.078.142
GELİRLER (TL)	BÜTÇE DETAY	BÜTÇE TOPLAM	GERÇEKLEŞEN DETAY	GERÇEKLEŞEN TOPLAM	BÜTÇE GERÇEKLEŞEN FARK DETAY	BÜTÇE GERÇEKLEŞEN FARK TOPLAM
KİRA GELİRLERİ		40.393.097		43.072.030		2.678.933
2013 Yılı Kira Gelirleri	40.393.097		43.072.030		2.678.933	
DİĞER GELİR VE KARLAR		0		2.247.603		2.247.603
Diğer Gelirler	0		2.247.603		2.247.603	
FAİZ GELİRLERİ		260.000		960.970		700.970
Dönem İçi Faiz Gelirleri	260.000		960.970		700.970	
2013 YILI GELİRLER TOPLAMI		40.653.097		46.280.603		5.627.506
2013 YILI GELİR GİDER FARKLARI		29.954.359		33.503.723		3.549.364

- 2013 Yılı bütçesi gerçekleşen verileri Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hazırlanmış solo mali tablolardan alınmıştır.

9-) 2014 YILI BÜTÇESİ

PANORA GYO A.Ş.		
2014 YILI BÜTÇESİ		
GİDERLER (TL)	BÜTÇE DETAY	BÜTÇE TOPLAM
YATIRIM VE YENİLEME GİDERLERİ		3.500.000
Panora AVM Yatırım ve Yenileme Giderleri	3.500.000	
PAZARLAMA VE REKLAM GİDERLERİ		3.000.000
Reklam, Marka ve Pazarlama Giderleri	3.000.000	
HİZMET ÜRETİM GİDERLERİ		5.325.000
Ücret ve Ücrete Bağlı Ödemeler	700.000	
Ortak Gider Katılım ve Yönetim Katkı Payı Giderleri	1.800.000	
Bina Bakım ve Onarım Giderleri	1.000.000	
Bina ve Demirbaş Sigorta Giderleri	175.000	
Emlak ve Reklam / İlan Vergi Giderleri	1.500.000	
Diğer Muhtelif Giderler	150.000	
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ		660.000
Genel Yönetim Giderleri	660.000	
2014 YILI GİDERLER TOPLAMI		12.485.000

GELİRLER (TL)	BÜTÇE DETAY	BÜTÇE TOPLAM
KİRA GELİRLERİ		46.500.000
2014 Yılı Kira Gelirleri	46.500.000	
FAİZ GELİRLERİ		900.000
Dönem İçi Faiz Gelirleri	900.000	
2014 YILI GELİRLER TOPLAMI		47.400.000

2014 YILI GELİR - GİDER FARKI		34.915.000
--------------------------------------	--	-------------------