

**PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ İLE
PANORA İŞLETMECİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
ARASINDA 2021 YILINDA GERÇEKLEŞTİRİLEN
VE 2022 YILINDA DA AYNI KOŞULLARDA GERÇEKLEŞECEK OLAN
YAYGIN VE SÜREKLİLİK ARZ EDEN İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİNE İLİŞKİN
YÖNETİM KURULU RAPORU**

İşbu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) 10. maddesi uyarınca düzenlenmiştir.

A- İŞLEME TARAF ŞİRKETLERİN; TİCARET UNVAN, İLETİŞİM VE SİCİL BİLGİLERİ, ŞİRKET İLE İLGİLİ OLAN FAALİYETLERİ, HALKA AÇIK OLUP OLMADIĞI, YILLIK BAZDA AKTİF TOPLAMI, FAALİYET KARI, NET SATIŞLAR

1. ŞİRKETLERİN TİCARET UNVAN İLETİŞİM VE SİCİL BİLGİLERİ

Ticaret Unvanı	: PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Panora GYO)
Ticaret Sicil Numarası	: 193889
Adresi	: Oran Mah. Kudüs Caddesi No:3/318 Çankaya/ANKARA
Kurumsal İnternet Adresi	: www.panoragyo.com
Telefon No	: 0 312 490 58 56
Faks No	: 0 312 490 58 81
Vergi Dairesi	: Seğmenler
Vergi Numarası	: 6170321103

Ticaret Unvanı	: PANORA İŞLETMECİLİK VE TİCARET A.Ş.
Ticaret Sicil Numarası	: 220024
Adresi	: Oran Mah. Kudüs Caddesi No:3/317 Çankaya/ANKARA
Telefon No	: 0 312 490 42 50
Faks No	: 0 312 490 42 40
Vergi Dairesi	: Seğmenler
Vergi Numarası	: 7210371619

2. ŞİRKET İLE İLGİLİ OLAN FAALİYETLERİ

a. Yönetim hizmeti alımına ilişkin işlemler,

Panora GYO A.Ş. mülkiyetindeki PANORA AVM'nin yönetimini üstlenen Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'ne, PANORA AVM'nin yönetimiyle ilgili olarak imzalanan işletme sözleşmesi ile belirlenen sürelerde; PANORA AVM'yi oluşturan 242 adet bağımsız bölümden aynı dönemde tahsil ettiği ortak gider katılım payı ve nemalarından oluşan hasılatın toplamının %0,05'i (Binde beş) oranında "Yönetim Hizmet Bedeli" ödenmektedir.

b. Kira bedellerine dahil olan veya kiralanmayan boş bağımsız bölümlere ait ortak gider katılım paylarına ilişkin işlemler,

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. işletme sözleşmesi gereği; ortak gider katılım payları kira bedellerine dahil olan veya halihazırda boş olup kiralanmayan bağımsız bölümlere ait ortak gider katılım paylarını, ilgili ayın başında Panora GYO'ya düzenlediği faturalarla yansıtmaktadır.

- c. Pazarlama ve reklam faaliyetlerine ilişkin işlemler,

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin işletme sözleşmesi gereği yıl içerisinde gerçekleştirdiği; sergiler, konser organizasyonları, otomobil ve benzeri çekiliş kampanyaları ve kültürel etkinlikler ile yazılı, sesli ve görsel medyada yürütülen reklam ve benzeri faaliyetler kapsamında, yönetim kurulu tarafından ilgili yıl için öngörülen pazarlama bütçesine ilave harcamaların Panora GYO'ya fatura edilmesini kapsamaktadır.

3. İLİŞKİLİ TARAFIN HALKA AÇIK OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

- Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. halka açık bir şirket değildir.

4. TARAFLARIN YILLIK BAZDA AKTİF TOPLAMI, FAALİYET KARI, NET SATIŞLARI HAKKINDA BİLGİ

- Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.**

- 2021 Yılı Aktif Toplamı	:	5.861.358 TL
- 2021 Yılı Faaliyet karı	:	173.669 TL
- 2021 Yılı Net Satışları	:	31.144.813 TL

- Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

- 2021 Yılı Solo Aktif Toplamı	:	1.167.337.770 TL
- 2021 Yılı Solo Faaliyet karı	:	249.913.018 TL
- 2021 Yılı Solo Net Satışları	:	62.182.163 TL

B- İŞLEME TARAF ŞİRKET İLE OLAN İLİŞKİLERİN NİTELİĞİ, ŞİRKETİN FAALİYETLERİNE OLAN ETKİSİ HAKKINDA GENEL BİLGİ

1. İŞLEME TARAF ŞİRKET İLE OLAN İLİŞKİLERİN NİTELİĞİ

- PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 31.12.2021 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdadır.

ADI VE SOYADI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Mustafa Rifat HİSARCIKLIOĞLU	11.430.357	13,14%
Yalıkavak II Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	8.700.000	10,00%
Bekir AKAR	4.639.990	5,33%
Diğer (%5 altı)	62.229.653	71,53%
TOPLAM	87.000.000	100

- PANORA İŞLETMECİLİK VE TİCARET A.Ş.'nin 31.12.2021 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdadır.

ADI VE SOYADI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	100.000	100%
TOPLAM	100.000	100

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. yönetim ve sermaye yapıları itibarıyla birbirleriyle ilişkili taraf olarak değerlendirilmektedir.

2. ŞİRKETİN FAALİYETLERİNE OLAN ETKİSİ HAKKINDA GENEL BİLGİ

PANORA AVM, 242 adet bağımsız bölümden oluşan, yaklaşık 170 Bin m² inşaat, 85 Bin m² kiralanabilir alana sahip, çevresinde ve ön cephesinde yaklaşık 40 bin m² yeşil alanı bulunan büyük bir tesistir. Bu nedenle PANORA AVM'nin değerinin korunması, günlük bakım ve onarımlarının düzenli olarak yapılması, yürütülecek pazarlama faaliyetleri ve gerçekleştirilecek organizasyonlarla AVM ziyaretçileri, kiracıları ve yatırımcıları açısından bir cazibe merkezi haline getirilmesi son derece önem kazanmaktadır. Tüm bu olgulardan hareketle AVM yönetimi, profesyonel

kadrolardan oluşan %100 ortağı olduğumuz Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'ne işletme sözleşmesi ile devredilmiştir.

Konuya ilişkin olarak Panora GYO, Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nden imzalanan işletmecilik sözleşmesi uyarınca aşağıda belirtilen hususlarda hizmet alımları yapmaktadır.

a. Yönetim hizmeti alımına ilişkin işlemler

Panora GYO A.Ş. mülkiyetindeki PANORA AVM imzalanan sözleşme uyarınca Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. tarafından işletilmekte ve yönetilmektedir. Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'ne PANORA AVM'nin yönetimiyle ilgili olarak imzalanan işletme sözleşmesi ile belirlenen sürelerde; PANORA AVM'yi oluşturan 242 adet bağımsız bölümden aynı dönemde tahsil ettiği ortak gider katılım payı ve nemalarından oluşan hasılatın toplamının %0,05'i (Binde beş) oranında "Yönetim Hizmet Bedeli" ödenmektedir.

b. Kira bedellerine dahil olan veya kiralanmayan bağımsız bölümlere ait ortak gider katılım paylarına ilişkin işlemler

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. işletme sözleşmesi gereği; ortak gider katılım payları kira bedellerine dahil olan veya halihazırda boş olup kiralanmayan bağımsız bölümlere ait ortak gider katılım payları avanslarını ilgili ay Panora GYO'ya düzenlediği faturalarla yansıtmaktadır. Ortak gider katılım payları, aydınlatma, ısıtma, soğutma, temizlik ve güvenlik ile her türlü makine, teçhizat ve demirbaşın korunması, bakımı ve onarımı konularında gerekli servis hizmet giderlerinden oluşmaktadır. Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. tarafından düzenlenen aylık Ortak Gider Katılım Payı avans faturaları, Şirket yönetim kurulunun AVM'nin ilgili yıl için onayladığı bütçe verileri kapsamında ve kira sözleşmesi eki işletme yönetmeliği ile belirlenen esaslar çerçevesinde kiracılardan aylık avans olarak tahsil edilmektedir.

c. Pazarlama ve reklam faaliyetlerine ilişkin işlemler

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin işletme sözleşmesi gereği yıl içerisinde gerçekleştirdiği; sergiler, konser organizasyonları, otomobil ve benzeri çekiliş kampanyaları ve kültürel etkinlikler ile yazılı, sesli ve görsel medyada yürütülen reklam ve benzeri faaliyetler kapsamında yönetim kurulu tarafından ilgili yıl için öngörülen pazarlama bütçesine ilave harcamaların Panora GYO'ya fatura edilmesini kapsamaktadır.

C- İŞLEMİN DAYANDIĞI SÖZLEŞMENİN TARİHİ, KONUSU, TİCARİ SIR NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDI İLE SÖZLEŞMEDEKİ ÖNEMLİ UNSURLAR, DAHA ÖNCE İZAHNAME GİBİ DOKÜMANLARDA YER VERİLMİŞ İSE BUNA İLİŞKİN BİLGİ

1. Sözleşme Tarihi:

Taraflar arasındaki "İşletme Sözleşmesi" ilk olarak 22.11.2007 tarihinde imzalanmış olup, daha sonra 25.12.2013 ve 30.06.2022 tarihlerinde güncellenmiştir.

2. Sözleşme Konusu:

Panora AVM'nin işletmeciliğinin yüklenici Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. tarafından yerine getirilmesine ilişkin esasların belirlenmesi sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır.

Sözleşmeye göre Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.;

- Panora GYO'nun Ankara İli, Çankaya İlçesi, Oran Mahallesi 29087 Ada 1 parselde bulunan ve 242 adet bağımsız bölümden oluşan mülkü Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezinin işletme faaliyetlerinin yürütülmesi kapsamında Panora AVM de yer alan her bir bağımsız bölüm için tespit edilmiş ortak gider katılım paylarını tahsil ederek işletmeciliğin gerektirdiği temizlik, güvenlik, genel idare vb. hizmetler ile bu hizmetlere ilişkin malzeme, makine, teçhizat ve

tesisler ile araç gereçleri satın almak, kiralamak, kiraya vermek, bu hizmetlerin sunulması için personel ve işçi istihdam etmek ve/veya dışarıdan hizmet almak suretiyle Panora AVM içerisinde ihtiyaç duyulacak her türlü yönetim ve servis hizmetlerini sağlamak,

- Panora AVM’de mevcut her türlü makine, cihaz, tesis alet-edevat ve demirbaşın bakım, onarım, tesisat, tamirat ve benzeri servis hizmetlerini sağlamak, gerekli güvenlik tedbirlerini almak, hasar ve ziyan görme ihtimallerine karşılık bu tip malzemeleri her türlü risklere karşı sigortalamak ve tamamını işler ve kullanılır halde bulundurmak,
- Panora AVM’ye ait açık veya kapalı otopark, park, bahçe ve çevre düzenlemesi bakım ve onarım işlerini yürütmek, bu kapsamda Ankara Büyükşehir Belediyesi’nden kiralanın 40.000 m².lik parkın bakım ve onarımı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi’nce Panora AVM etrafında oluşturulan otopark alanlarını kiralamak ve/veya kiraya vermek,
- Yazılı, sesli ve görsel yayın organlarını kullanmak suretiyle, Panora AVM için ihtiyaç duyulacak, her türlü reklam, ilan, tanıtım, promosyon ve organizasyon faaliyetlerini yürütmek, ziyaretçi sadakatine bağlı çekilişler ve piyangolar tertip etmek gibi organizasyonel faaliyetlerde bulunmak

görevlerini ifa etmektedir.

3. Ticari Sır Niteliğinde Olmamak Kaydıyla Sözleşmedeki Önemli Unsurlar:

a. Sözleşme Süresi:

Sözleşme, ilk imza tarihinden itibaren beş yıl süreli olarak düzenlenmiş olup, bu süre sona ermeden üç ay önce taraflar sözleşmenin süre sonunda sona ereceğine dair yazılı bildirimde bulunmadıkları takdirde sözleşme aynı şartlarda ve aynı süre ile tekrar yenilenmektedir.

b. Ücret ve Giderler:

Panora AVM’de yer alan her bir bağımsız bölüm için aylık ortak gider katılım payı, Kiraya veren tarafından yönetim planı ile belirlenen “Panora Alışveriş Ve Yaşam Merkezi Ortak Gider Katılım Payı Listesi” ile tespit edilmektedir. Tespit edilen aylık ortak gider katılım payları Panora AVM’nin yönetimi için harcanmaktadır.

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. sözleşme ile belirlenen aylık ortak gider katılım paylarını KDV ilavesi birlikte avans fatura tanzim etmek suretiyle tahsil etmektedir.

Ortak Gider Katılım Payları bağımsız bölümlerin kira sözleşmelerindeki hükümlerine uygun olarak kiracılarından ya da maliklerden tahsil edilmektedir. Kiracı bulunmayan bağımsız bölümlere ilişkin ortak gider katılım payları da malik sıfatıyla Panora GYO tarafından ödenmektedir. Ortak Gider Katılım Paylarını yasal takibata rağmen ödemeyen kiracılarla ilgili yükümlülük sözleşme uyarınca Panora GYO A.Ş.’ne ait olmaktadır.

Ortak gider katılım payları her kiracıdan aylık olarak eşit miktarlarda tahsil edilecek olmakla birlikte, elektrik ve doğalgaz tüketimleri mevsim şartlarına yıllık bakım ve onarım giderleri, bakım ve onarımının gerçekleştirilme zamanına bağlı olarak yapılacağından giderlerin aylık seyri farklılık arz etmektedir. Buna ilaveten Panora AVM’nin yönetimi için gerekli gider ödemeleri her ay için eşit miktarda düzenli ödemelerden oluşmamaktadır. Bu sebeple her ay aylık olarak eşit miktarlarda tahsil olunan ortak gider katılım payı avanslarının tahsil edilmiş olduğu ay itibarıyla tamamen ve kısmen harcanma zorunluluğu bulunmamaktadır.

Ortak Gider Katılım payları banka hesabı aracılığıyla toplanmakta, tahsil olunan tutar harcamalar yapıncaya kadar banka hesabında uygun şekilde nemalandırılmaktadır.

Ortak Gider Katılım payları Panora AVM’nin yönetim ve işletmeciliğine matuf olarak tahsil edildiğinden tahsil edilen ortak gider katılım payları ve bunların nemalandırılmasından elde

edilen meblağların tümü her halükarda tamamıyla Panora AVM'nin yönetim ve işletme giderleri ile reklam-tanıtım ve promosyon vb. hizmetler için harcanmaktadır.

Bu suretle yapılan yıllık harcamalardan sonra şayet bir bakiye kalırsa, artan meblağ ile bir sonraki dönemde Panora AVM'nin reklam ve promosyonu, ziyaretçi sadakatine bağlı çekiliş veya piyangolarda ya da konser söyleşi gibi etkinliklerde harcanmak üzere özel bir fon oluşturulmaktadır.

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin kiracılardan topladığı ortak gider katılım payı avansları ile bu payların nerelere ne şekilde harcandığına ilişkin Panora GYO A.Ş. ile Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. arasında işlem yapılan ayı takip eden ay içinde mutabakat toplantısı yapılmaktadır. Yapılan bu Mutabakat Toplantısında ilgili aya ilişkin harcamalar gerçekleştirildikten sonra o aya ilişkin toplanan avans tutarlarından kalan bakiye olması halinde, fazla bakiye ile harcama yapılacak yerler taraflar arasında tespit edilmektedir. Benzer şekilde ilgili aya ilişkin toplanan avans tutarlarının o aya ilişkin harcamalara yetmemesi halinde, bu eksik bakiyenin hangi yöntemle kimlerden (kiracı, İşveren, Banka vb.) tedarik edileceği hususlarında da taraflar müşterek karara varmaktadırlar.

c- İşin Bedeli:

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş., Panora AVM'nin 242 adet bağımsız bölümü için yıl içinde üçer aylık dönemler halinde tahakkuk eden ortak gider katılım payı avanslarının ve nemalarının toplamının %0,05'i (Binde beş) oranında Panora GYO A.Ş.'den "Yönetim Hizmet Bedeli" tahsil etmektedir. Yönetim hizmet bedelini sadece Panora GYO A.Ş. kiraya veren sıfatıyla ödemekte olup, kiracılara bu kapsamda herhangi bir ödeme tahakkuk ettirilmemektedir.

d- Elektrik, Su ve Doğalgaz Abonelikleri ile Tüketim Giderlerinin Kiracılara yansıtılması:

Panora AVM'de kullanılan elektrik, su ve doğalgaz abonelikleri Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. adına yaptırılmıştır.

Kiracıların kendi bağımsız bölümlerine ait elektrik ve su tüketimleri sızma sayaçlar vasıtasıyla ölçülmekte, ilgili kurum tarafından Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'ne fatura edilen birim fiyat üzerinden üzerine kar, komisyon veya herhangi bir ad altında eklemeye yapılmadan birebir fiyatlarla kiracılara fatura edilmektedir.

- Panora GYO'nun Kamuya açıklanan son solo ve konsolide yıllık finansal tablolarına göre oluşan satışların maliyetine olan oranının %10'unu aşan işlemler hakkında bilgi:

İLİŞKİLİ TARAF	2021 YILI İŞLEM TUTARI (TL)	İŞLEM NİTELİĞİ
Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.	4.141.778	Yaygın ve süreklilik arz eden nitelikte Ortak Gider Katılım Payı Ödemeleri

Panora GYO A.Ş.'nin Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'den toplam hizmet alım tutarı 5.227.562-TL olup, bu tutarın içerisinde pazarlama ve reklam giderleri için ilave bütçe olarak ödenen 1.000.000 TL, yönetim hizmet bedeli olarak ödenen 85.784 TL ve ortak gider katılım payı olarak ödenen 4.141.778 TL yer almaktadır. İşbu raporda sadece yaygın ve süreklilik arzeden ve satışların maliyetine olan oranı %10'unu aşan alımlara yer verilmiştir.

4. Sözleşme İlişkisine İlişkin Bilgilerin İzahname vb. Dokümanlarda Yer Alıp Almadığına İlişkin Bilgi:

Panora GYO'nun halka arzı aşamasında hazırlanan izahnamede Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'den hizmet alındığı bilgisi yer almaktadır.

D- İŞLEMİN PİYASA KOŞULLARINA UYGUNLUĞU DEĞERLENDİRİLİRKEN ESAS ALINAN KRİTERLER

1. Yönetim Hizmeti Alımında Esas Alınan Kriterler:

PANORA AVM mülk sahibi Panora GYO ile Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. arasında düzenlenen Sözleşme hükümlerine göre Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. tarafından yürütülen yönetim hizmetleri profesyonel yönetici sıfatı ile verilmektedir. PANORA AVM de bulunan her bağımsız bölümün malik veya kiracının yönetim giderlerine katılımı, AVM İşletme yönetmeliğinde öngörülen usul ve esaslar çerçevesinde sağlanmaktadır.

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. tarafından düzenlenen ortak gider katılım payı avanslarının tahsilinde komisyon veya kar niteliği taşıyan herhangi bir ücret yansıtılmamaktadır.

Ortak gider katılım payları, AVM'nin her türlü yönetim ve servis hizmetlerini sağlamak üzere aydınlatma, ısıtma, soğutma, temizlik ve güvenlik ile her türlü makine, teçhizat ve demirbaşın korunması, bakımı ve onarımı konularında gerekli servis hizmet alımları ve her türlü reklam promosyon hizmet bedelleri dikkate alınarak öngörülen gider tutarlarının, bağımsız bölüm sayı ve metrekaresi dikkate alınarak işletme yönetmeliği ile belirlenen katsayılarla bağımsız bölüm m² lerinin çarpılması yöntemiyle hesaplanmaktadır. Sözleşme kapsamında Panora GYO A.Ş. tarafından Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'ne ilgili yıl içinde AVM'de mevcut 242 adet bağımsız bölümden aynı dönemde tahsil edilen ortak gider katılım pay avansı ve nemaları toplamının %0,05'i (Binde beş) oranında "Yönetim Hizmet Bedeli" ödenmektedir. Bu oran piyasada aynı hizmeti veren diğer profesyonel yönetim şirketlerinin komisyon oranlarının oldukça altında olup, emsallere, piyasa teamüllerine ve sözleşme hükümlerine uygun ve makul olduğu tespit edilmiştir.

2. Kira Bedellerine Dahil Olan veya Kiralanmayan Boş Bağımsız Bölümlere Ait Ortak Gider Katılım Paylarına İlişkin İşlemlerde Esas Alınan Kriterler:

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. tarafından düzenlenen aylık Ortak Gider Katılım Payı avans faturaları; AVM yönetiminin AVM'nin ilgili yıl için hazırladığı bütçe verileri kapsamında ve kira sözleşmesi eki işletme yönetmeliği ile belirlenen esaslar çerçevesinde kiracı bazında aylık avans olarak tahsil edilmektedir. Aylık/yıllık avans bedelleri Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. yönetim kurulu kararı ile her yılın başında ve ilgili mevzuatlarla belirlenen sınırları aşmayacak şekilde artırılarak tespit edilmektedir. Panora GYO, yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde, kiralanmayan veya ortak gider katılım payı ödemeleri kira bedellerine dahil olan bağımsız bölümlere ait ödemeleri işletme sözleşmesi kapsamında ödemektedir.

2021 yılında toplam maliyeti oluşturan masraf unsurlarının her biri m² başına birim maliyetleri aynı özelliklerdeki bağımsız bölümler arasında benzer olup; farklı özelliklere sahip bağımsız bölümlerde birim maliyetler de farklılık göstermektedir.

İşletme Yönetmeliğinde öngörülen ortak gider dağılımına ilişkin usul ve esaslar AVM'deki bağımsız bölümlerin özelliklerini dikkate alması sebebi ile kiracılar arasında adil gider paylaşımı ve eşitlik ilkesinin sağlandığı düşünülmektedir.

3. Pazarlama ve Reklam Faaliyetlerine İlişkin İşlemlerde Esas Alınan Kriterler:

Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. işletme sözleşmesi gereği yıl içerisinde gerçekleştirdiği; sergiler, konser organizasyonları, otomobil ve benzeri çekiliş kampanyaları ve kültürel etkinlikler ile yazılı, sesli ve görsel medyada yürütülen reklam ve benzeri faaliyetler kapsamında ihtiyaç duyulan ilave pazarlama bütçesi Panora GYO'dan fatura karşılığı tahsil etmektedir. Bahse konu giderler genellikle doğrudan kiracıyı ilgilendirmeyen ancak AVM ziyaretçi sayılarını ve ciroları artırmaya yönelik pazarlama faaliyetlerinden oluşmaktadır. Panora GYO ile Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. arasında yapılan mutabakatlarla Panora GYO'ya fatura edilen bu harcamaların, herhangi bir komisyon ya da hizmet bedeli içermediği ve piyasa koşullarına, emsallerine uygun nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

E- İŞLEMİN PİYASA KOŞULLARINA UYGUN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME:

Panora GYO'nun ilişkili tarafı Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. ile gerçekleştirdiği işlemlerle ilgili olarak;

- Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. ile imzalanan işletme sözleşmesi çerçevesinde belirlenen %0,05 yönetim hizmet bedelinin, emsal nitelikteki AVM'lerin yönetimi için ödenen ve %3 ile %5 arasında değişen komisyon/hizmet bedelleri dikkate alındığında piyasadaki emsallerinin altında olduğu görülmektedir.
- Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. tarafından Panora GYO'ya fatura edilen, kira bedellerine dahil olan veya kiralanmayan boş bağımsız bölümlere ait ortak gider katılım paylarına ilişkin avans ödemelerinin piyasada faaliyet gösteren emsal nitelikteki AVM'lerin m² başına düşen ortak gider katılım payı ödemelerinin altında olduğu, bunun temel nedeninin Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'nin ortak gider katılım paylarına ilave kar veya komisyon yansıtmaması olduğu düşünülmektedir.
- Pazarlama ve reklam faaliyetleri kapsamında yapılan işlemlere ilişkin olarak, Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. tarafından ilgili yılda fatura edilen ilave pazarlama harcamalarının İşletme sözleşmesi ile belirlenen hususlar çerçevesinde ve piyasa koşullarına uygun olarak yansıtıldığı tespit edilmiştir.
- Panora GYO tarafından Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş.'den 2021 yılında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden nitelikteki hizmet alım işlemlerinin piyasa koşullarına uygun gerçekleştirildiği sonucuna ulaşılmıştır.
- Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. ile imzalanan işletme sözleşmesi ve işletme yönetmeliği çerçevesinde, Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. ile 2022 yılında gerçekleştirilecek yaygın ve süreklilik arz eden nitelikteki işlemlerin tutarının da Tebliğ'in 10. maddesinde yer alan "*alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranın %10'dan fazla bir orana*" ulaşacağı öngörüldüğünden, işbu Rapor hazırlanmış olup; 2022 yılı hesap döneminde de aynı nitelikteki işlemler aynı esaslar çerçevesinde gerçekleştirilmeye devam edilecektir.

F- SONUÇ:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. maddesine istinaden Panora GYO'nun Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. ile 2021 yılında gerçekleştirdiği yaygın ve süreklilik arz eden kira bedellerine dahil olan veya kiralanmayan boş bağımsız bölümlere ait ortak gider katılım paylarına ilişkin işlemlerin kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının %10'u aşması ve kira bedellerine dahil olan veya kiralanmayan boş bağımsız bölümlere ait ortak gider katılım paylarına ilişkin işlemler ile pazarlama ve reklam faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler toplamının 2022 yılı hesap döneminde de satışların maliyetine olan oranının %10'dan fazla bir orana ulaşacağının öngörülmesi nedeniyle düzenlenen işbu raporda, Panora İşletmecilik ve Ticaret A.Ş. ile yapılan tüm işlemlerin koşulları ve fiyat belirleme yöntemi açıklanarak, işlemlerin piyasa koşulları karşısındaki durumu hakkında bilgi sunulmuş ve işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu değerlendirilmesinde bulunulmuştur.