

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ İLE
ÜÇGEN BAKIM VE YÖNETİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ
ARASINDA 2019 YILINDA GERÇEKLEŞTİRİLEN
VE 2020 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 ŞİRKETLER HAKKINDA TİCARET UNVANI, ŞİRKET İLE İLGİLİ OLAN FAALİYETLERİ, HALKA AÇIK OLUP OLMADIĞI, YILLIK BAZDA AKTİF TOPLAMI, FAALİYET KARI, NET SATIŞLAR GİBİ ÖZET FİNANSAL VERİLERİ VE BENZERLERİNİ DE İÇERECEK BİLGİ:

I- TİCARET UNVANLARI:

- **AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (“AKMERKEZ GYO”)**
Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, Akmerkez, No: 56/1, E-3 Kule, Kat: 1, Etiler, Beşiktaş/İSTANBUL
Ticaret Sicil Numarası : İstanbul-260139
Kurumsal İnternet Adresi : www.akmgyo.com
Telefon No : 0 (212) 282 01 70
Faks No : 0 (212) 282 01 65
Vergi Dairesi : Büyük Mükellefler
Vergi Numarası : 8370031973
- **ÜÇGEN BAKIM VE YÖNETİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ (“ÜÇGEN A.Ş.”)**
Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, Akmerkez, No: 56/1, E3 Kule, 1. Ofis Katı, Etiler, Beşiktaş/İSTANBUL
Ticaret Sicil Numarası : İstanbul-291533
Telefon No : 0 (212) 282 01 70 (10 hat)
Faks No : 0 (212) 282 01 65
Vergi Dairesi : Boğaziçi Kurumlar
Vergi Numarası : 9040037940

II- ŞİRKET İLE İLGİLİ OLAN FAALİYETLERİ:

AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'nde 600 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, işbu bağımsız bölümlerden 472 adedi çarşı bölümünde dükkan niteliğinde, 31 adedi B3 ve E3 bölümlerinde ofis niteliğinde, 94 adedi apart bölümünde rezidans niteliğinde ve 2 adedi 'Garaj' niteliğinde olup, ayrıca, bahçe katında teras alanı mevcuttur.

AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ndeki 600 adet bağımsız bölümün 473 adedinin mülkiyeti AKMERKEZ GYO'ya, kalan 127 adedinin mülkiyeti ise diğer kat maliklerine aittir.

ÜÇGEN A.Ş. ile AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ Yönetim Kurulu arasında 02.01.2001 tarihinde imzalanmış bulunan ve halen yürürlükte olan Gayrimenkul Yönetim Sözleşmesi (“Sözleşme”) uyarınca ÜÇGEN A.Ş. tarafından AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ne Profesyonel Yöneticilik hizmeti verilmektedir.

İşbu Sözleşme uyarınca, ÜÇGEN A.Ş. tarafından AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ne yönetim, korunma, bakım, onarım, temizlik ve yenileme gibi Kat Mülkiyeti Kanunu'nda, Yönetim Planı'nda ve Kat Malikleri Kurulu'nca alınan kararlarda öngörülen yönetim hizmetleri verilmektedir.

III- HALKA AÇIK OLUP OLMADIĞI:

ÜÇGEN A.Ş., halka açık değildir.

IV- YILLIK BAZDA AKTİF TOPLAMI:

ÜÇGEN A.Ş.'nin yıllık bazda aktif toplamı, 11.821.276,76-TL'dir.

V- FAALİYET KARI, NET SATIŞLAR GİBİ ÖZET FİNANSAL VERİLER VE BENZERLERİNİ DE İCERECEK BİLGİ:

ÜÇGEN A.Ş.'nin faaliyet karı ve net satışları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

FAALİYET KARI (TL)	NET SATIŞI (TL)
181.171,03	41.021.850,06

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

I- İŞLEME TARAF ŞİRKET İLE OLAN İLİŞKİLERİN NİTELİĞİ:

AKMERKEZ GYO'nun sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

PAY SAHİBİNİN UNVANI	PAY ORANI (%)	PAY TUTARI (TL)
Akkök Holding A.Ş.	13,125	4.890.900,00
Tekfen Holding A.Ş.	10,787	4.019.839,04
Halka Açık Kısım	50,824	18.938.896,17
Diğer (%10'dan Daha Azına Sahip Ortaklar)	25,264	9.414.364,79
Toplam Ödenmiş Sermaye	100,00	37.264.000,00

ÜÇGEN A.Ş.'nin sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

PAY SAHİBİNİN UNVANI/ADI, SOYADI	PAY ORANI (%)	PAY TUTARI (TL)
Akkök Holding A.Ş.	39,375	19.687,40
Tekfen Holding A.Ş.	27,450	13.724,95
Davit Braunştayn	12,584	6.292,04
Klepierre S.A.	10,000	5.000,00
Diğerleri (%10'dan Daha Azına Sahip Ortaklar)	10,591	5.295,61
Toplam Ödenmiş Sermaye	100,00	50.000,00

AKMERKEZ GYO ve ÜÇGEN A.Ş., sermaye yapıları itibariyle birbirleri ile ilişkili şirket konumundadırlar.

II- ŞİRKETİN FAALİYETLERİNE OLAN ETKİSİ HAKKINDA GENEL BİLGİ:

AKMERKEZ GYO'nun sahip ve maliki bulunduğu AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ndeki 473 adet bağımsız bölümün değerinin korunabilmesi ve kira gelirinin devamlılığının sağlanabilmesi için bakım ve yönetim hizmetlerinin en iyi şekilde, kesintisiz bir biçimde ve profesyonel bir şirket vasıtası ile gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ne bakım ve yönetim hizmeti verilmesine ilişkin Sözleşme, AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ Yönetim Kurulu ile ÜÇGEN A.Ş. arasında akdedilmiş olup, ÜÇGEN A.Ş. tarafından AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ne Yönetim Planı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Kat Malikleri Kurulu kararları kapsamında verilen bakım ve yönetim hizmetlerine ilişkin esaslara ve gider dağılımına AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'nin kat maliki sıfatı ile AKMERKEZ GYO tarafından uyulması zorunludur.

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:

I- SÖZLEŞMENİN TARİHİ:

İşlemin dayandığı Sözleşme, ÜÇGEN A.Ş. ile AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ Yönetim Kurulu arasında 02.01.2001 tarihinde akdedilmiş olup, Sözleşme, halen yürürlükte ve geçerlidir.

II- SÖZLEŞMENİN KONUSU:

AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ Yönetim Kurulu (“Yönetim Kurulu”) ve ÜÇGEN A.Ş. arasında akdedilen Sözleşme’nin konusu, ÜÇGEN A.Ş. tarafından AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ’nin tüm birimlerinin amacına uygun olarak kullanılmasının temin edilmesi, korunması için gereken tedbirlerin alınması, koruma teşkilatının kurulması ve/veya bu görevleri yapan bir şirket vasıtası ile korunmasının sağlanması ve yönetilmesi, anagayrimenkulün bakımı ve onarımı için gerekli çalışmaların yapılması ve servislerinin kurulması, önlemlerin alınması, anagayrimenkulün gözetim ve denetiminin sağlanması, anagayrimenkuldeki ortak yerlerin kullanılması, işletilmesi, bakımı, korunması, onarılması, denetlenmesi, teknik şartname ve yönetim planı çerçevesinde anagayrimenkulün iç düzenleme, dekorasyon, onarım ve değişikliklerde uyulması mecburi emredici esasları belirten iç yönetmeliklerinin hazırlanması ve uygulanmasının sağlanması, temizlik, bakım, korunma ile ilgili birimlerin ve teşkilatların kurulması, her türlü destek ve yönetim hizmetlerinin sağlanması, Kat Mülkiyeti Kanunu’nda ve Yönetim Planı’nda öngörülen sair hizmetlerin sağlanması ve AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ Kat Malikleri Kurulu tarafından Yönetim Kurulu’na verilen görevlerin ifa edilmesidir.

Bu kapsamda olmak üzere; ÜÇGEN A.Ş. tarafından aşağıdaki hizmetler verilmektedir:

- Anagayrimenkulün korunması, bakımı, onarımı, temizliği, yenilenmesi, promosyonu, çağdaş ve uluslararası standartlara uygun ve modern şekilde yönetilmesi, bu amaçla günde 24 saat ve yılda 365 gün görev yapacak teşkilatların kurulması, sözleşmelerin akdedilmesi, feshedilmesi ve bunların kesintisiz ve mükemmel bir şekilde çalışmasının sağlanarak denetlenmesi ve tüm teşkilatların ve anagayrimenkulde çalışanların uymakla yükümlü buldukları talimat ve yönetmeliklerin yasalara uygun olarak hazırlanmasının ve bunlara uyulmasının sağlanması, Yönetim Kurulu’nun aldığı kararlar çerçevesinde ve Yönetim Kurulu’nun gözetimi ve denetimi altında hizmet verilmesi,
- Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren konularda üçüncü kişiler ve resmi makamlar ile ilişki kurularak gerekli başvuruların yapılması, üçüncü kişilere karşı Yönetim Kurulu adına yasal girişimlerde bulunularak avukatlar vasıtası ile dava ve her türlü takiplerin yapılması, gerekli tebligatların yapılması ve tüm tebligatların kabul edilmesi,
- Kat maliklerinin ve diğer ilgili kişilerin ortak yerlerin ve şeylerin kullanılmasından doğan borç ve yükümlülüklerinin belirlenmesi, düzenlenmesi, buna göre konulan sınırlama ve kısıtlamalara aykırı davranışların önlenmesi, yönetim planına aykırı olan tüm hususların tespit edilerek gereken gözetim ve denetim işlerinin yapılması,
- Anagayrimenkulde yapılacak her çeşit iç düzenleme, dekorasyon, teknik donanım, onarım ve değişikliklerde uyulması mecburi teknik şartname ile yönetim planı çerçevesinde anagayrimenkulün kullanımı ile ilgili emredici esasları belirten iç yönetmeliklerin hazırlanması ve gerekirse tadilat projelerinin onaylatılması,
- Anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili çalıştırılan tüm personelin ücret ve primlerinin, vergilerinin ve yasal haklarının tam, zamanında ve eksiksiz olarak ödenmesi,
- Yönetim Kurulu’nca anagayrimenkulün bakım ve yönetimi için yapılacak yazılı uyarı ve isteklere uyulması ve bunların en kısa zamanda yürürlüğe konulmasıdır.

III- TİCARİ SIR NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDI İLE SÖZLEŞMEDEKİ ÖNEMLİ UNSURLAR:

a- Sözleşmenin Süresi :

Sözleşme, imza tarihinden itibaren on yıl süreli olarak akdedilmiş olup, Sözleşme'nin 2. madde hükmü uyarınca, Sözleşme, süre bitiminden altı ay önce taraflardan herhangi biri tarafından yazılı olarak fesih ihbarında bulunulmadıkça, birer yıllık süreler halinde kendiliğinden uzamaktadır.

b- Ücret ve Giderler :

ÜÇGEN A.Ş. tarafından her ayın başında AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ndeki tüm kat maliklerinden AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ Kat Malikleri Kurulu'na her yıl belirlenen sabit bir tutar avans olarak alınmakta ve ay içerisinde AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ ile ilgili olarak yapılan yönetim, bakım, onarım ve sair hizmetlerin maliyet bedelleri üzerine %3 kar eklenerek ve elektrik, doğalgaz, su giderleri bire-bir olmak üzere, bu tutarlar, AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ndeki tüm kat maliklerine ya da kiracılarına yansıtılmaktadır.

AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'nde maliyet dağıtımının yapıldığı toplam 600 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ, ana hatları ile Çarşı, Ofisler ve Rezidans-Apart Otelden oluşmaktadır. Çarşı kısmındaki bağımsız bölümlerden önemli bir kısmının mülkiyeti AKMERKEZ GYO'ya; Ofis kısmındaki bağımsız bölümlerin 1 tanesinin mülkiyeti AKMERKEZ GYO'ya, diğerlerinin mülkiyeti ise üçüncü taraflara aittir. Apart otel olarak işlev gören kısımdaki 94 bağımsız bölümün 27'sinin mülkiyeti ise yine AKMERKEZ GYO'ya aittir.

AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ndeki bağımsız bölümlerden 473 adedine ilişkin yönetim gideri AKMERKEZ GYO'ya, kalan 127 adedine ilişkin yönetim gideri ise AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ndeki diğer kat maliklerine fatura edilmektedir. Oluşan tutarlar ÜÇGEN A.Ş.'nin hazırlamış olduğu detaylı dağıtım tabloları vasıtası ile bağımsız bölümler arasında dağıtılmakta ve faturalar buna göre düzenlenmektedir.

Dağıtım Anahtarının Temel Prensipleri:

AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ne ait Yönetim Planı'ndaki ilkelere paralel olarak hazırlanan dağıtım anahtarının temel ölçütleri aşağıda yer almaktadır:

Gider dağılımlarında arsa payı oranına göre dağıtılan sigorta giderleri hariç, temel ölçüt olarak her bir bağımsız bölümün hacmi (m³) esas alınmıştır. Bağımsız bölümün ofis, mağaza, apart otel olmasına göre yükseklikler (h) değişmektedir. Alan ölçüsü m²'nin yerine hacim ölçüsü m³ ölçüt olarak alınmakla, ısıtma, elektrik ve benzeri giderlerin daha adil bir biçimde dağıtımını amaçlanmıştır.

Bu ilkelere uygun olarak oluşturulan dağıtım anahtarları vasıtası ile hazırlanan dağıtım tabloları ile toplanan giderler AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ndeki bağımsız bölümlere dağıtılmaktadır.

Yukarıda arz edildiği üzere, oluşan her bir maliyet unsurunun AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ndeki bağımsız bölümler arasında dağıtımında esas alınan ana ölçüt her bir bağımsız bölümün m³'üdür. Yani, her bağımsız bölümün oluşan ilgili gidere katılımı, o bağımsız bölümün AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'nde işgal etmiş olduğu hacim ile orantılı olmaktadır. Birbiri ile aynı özelliklere sahip olan bağımsız birimlerde m³ başına maliyetler ilgili ayda aynıdır.

Ayrıca, diğer bağımsız bölümlere ait olmayıp sadece AKMERKEZ GYO ile ilgili giderler mevcuttur. Bunlar ağırlıklı olarak işletmeciliği sadece AKMERKEZ GYO için yapılan apart otele ait giderler olup, diğer bağımsız bölümlerdeki kat malikleri/kiracıları ile ilgili olmayan maliyetlerdir.

AKMERKEZ GYO'nun Kamuya Açıklanan Son Yıllık Finansal Tablolara Göre Oluşan Satışların Maliyetine Olan Oranın %10'unu Aşan İşlemler Hakkında Bilgi:

İLİŞKİLİ TARAF	2019 YILI İŞLEM TUTARI (TL)	İŞLEM NİTELİĞİ
ÜÇGEN A.Ş.	27.201.250	Yaygın ve süreklilik arz eden nitelikte bakım ve yönetim (profesyonel yönetim) hizmeti

IV- DAHA ÖNCE İZAHNAME GİBİ DOKÜMANLARDA YER VERİLMİŞ İSE BUNA İLİŞKİN BİLGİ:

AKMERKEZ GYO'nun halka açılması sırasında hazırlanan izahnamede ÜÇGEN A.Ş.'den hizmet aldığı bilgisi yer almaktadır.

D) İŞLEMİN PİYASA KOŞULLARINA UYGUNLUĞU DEĞERLENDİRİLİRKEN ESAS ALINAN KRİTERLER:

AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'nin kat maliki konumundaki AKMERKEZ GYO ve diğer kat malikleri adına AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ Yönetim Kurulu ile ÜÇGEN A.Ş. arasında akdedilen Sözleşme hükümlerine göre ÜÇGEN A.Ş. tarafından bakım ve yönetim hizmetleri Profesyonel Yönetici sıfatı ile verilmektedir. AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ndeki her bağımsız bölümün bakım ve yönetim giderlerine katılımı, Yönetim Planı'nda öngörülen usul ve esaslar çerçevesinde sağlanmaktadır.

AKMERKEZ GYO'nun ilişkili tarafı ÜÇGEN A.Ş.'den gerçekleştirdiği hizmet alımları analiz edildiğinde, gerçekleşen maliyetler ile kesilen fatura tutarları arasındaki fark % 3'ün, emsallere, piyasa teamüllerine ve sözleşme hükümlerine uygun ve makul olduğu tespit edilmiştir.

Alışveriş merkezi, ofis ve konut gibi birimlerden oluşan komplekslerde uygulanan bakım ve yönetim hizmetlerine ilişkin ücretler incelendiğinde, profesyonel yönetim şirketlerince uygulanan ücretlerin ÜÇGEN A.Ş. tarafından uygulanmakta olan %3'lük oranın üzerinde olduğu da görülmektedir.

Esasen, profesyonel yönetim hizmeti şirketinin seçiminin ve profesyonel yönetim hizmetine ilişkin unsurların belirlenmesinin takdiri ve yetkisi de, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı uyarınca AKMERKEZ GYO'nun da kat maliki bulunduğu AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ndeki tüm kat maliklerine aittir.

E) İŞLEMİN PİYASA KOŞULLARINA UYGUN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME:

AKMERKEZ GYO'nun ilişkili tarafı ÜÇGEN A.Ş.'den gerçekleştirdiği hizmet alımları incelendiğinde;

- Hizmet alımı ile ilgili olarak gerçekleşen maliyetler ile düzenlenen fatura tutarları arasındaki fark %3'ün, AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'nin kat maliki olarak AKMERKEZ GYO tarafından uyulması mecburi olan AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ Yönetim Planı'nda öngörülen usul ve esaslara uygun olduğu,
- 2019 yılında toplam maliyeti oluşturan masraf unsurlarının her birinin m^3 başına birim maliyetlerinin aynı özelliklerdeki bağımsız bölümler arasında bire bir aynı olduğu; buna karşın farklılaşan özelliklere sahip bağımsız bölümlerde birim maliyetlerin de farklılaştığı, dağılımın AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ Yönetim Planı hükümleri çerçevesinde yapıldığı ve Yönetim Planı'nda öngörülen ortak gider dağılımına ilişkin usul ve esasların AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ndeki bağımsız bölümlerin özelliklerini dikkate alması sebebi ile kat malikleri arasında adil gider paylaşımını ve eşitlik ilkesini sağladığı,

- AKMERKEZ GYO tarafından ÜÇGEN A.Ş.'den 2019 yılında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden nitelikteki profesyonel yönetim hizmeti alımı işlemlerinin piyasa koşullarına uygun gerçekleştirildiği,
- AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'nin 2019 yılı Olağan Kat Malikleri Kurulu'na kabul edilen işletme projesi çerçevesinde, ÜÇGEN A.Ş. ile 2020 yılında gerçekleştirilecek yaygın ve süreklilik arz eden nitelikteki işlemlerin tutarının Tebliğ'in 10. maddesinin ikinci fıkraya hükmünde düzenlenen "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; 2020 yılı hesap döneminde de aynı nitelikteki işlemler aynı esaslar çerçevesinde gerçekleştirilmeye devam edilecektir.

F) SONUÇ:

Tebliğ'in 10. maddesine istinaden AKMERKEZ GYO'nun ÜÇGEN A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerinin kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının %10'u aşması ve 2020 hesap döneminde de satışların maliyetine olan oranının %10'dan fazla bir orana ulaşacağı öngörülmesi sebebiyle düzenlenen işbu raporda; ÜÇGEN A.Ş. ile yapılan işlemlerin koşulları, fiyat belirleme yöntemi ve bu yöntemin seçilmesindeki gerekçeler açıklanarak, işlemlerin piyasa koşulları karşısındaki durumu hakkında bilgi sunulmuştur.
