

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2020 RAPORU

2020 Yılında Gerçekleşen ve 2021 Yılında Gerçekleşmesi Öngörülen İşlemlere Yönelik İlişkili Taraf İşlemleri Raporu

Raporun Konusu ve Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II.17.1) 10. maddesi kapsamında hazırlanmıştır. İlgili madde uyarınca, payları BİST'de işlem gören şirketler ile ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının, alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının, satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10'una veya daha fazlasına ulaşacağı öngörülmesi durumunda, Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir raporun hazırlanması ve bu raporun KAP'tan açıklanması zorunlu kılınmıştır.

Bu Rapor'un amacı Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirketimiz) SPK mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Türkiye Muhasebe Standardı'nda (TMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemlerin, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirketimiz aleyhine bir sonuç doğmadığının gösterilmesidir. 2020 yılı içerisinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2020 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 24 numaralı dipnotunda açıklanmış olup, bu Rapor'da sadece brüt satışlarda ve/veya aktif büyüklüğünde %10 sınırını aşan Doğuş Holding A.Ş. ve Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.'ye yapılan kiralama hizmetine bağlı satış gelirlerinin piyasa koşullarına uygunluğu değerlendirilmiştir.

2021 yılında da aynı nitelikteki işlemlerin Tebliğ'de belirlenen %10 limitini aşması beklenmekte olup, işbu raporda açıklanan esaslara uygun olarak işlemler gerçekleştirilecektir.

a) Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Bilgiler

Ticaret unvanı : DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Faaliyet Konusu : Esas Sözleşmenin 5. maddesinde belirtilen işler
Mersis numarası : 0648-0081-4890-0019
Ticaret Sicil No : 373764
Adresi : Doğuş Center Maslak, Maslak Mah.Ahi Evran Cad. No:4/7 Maslak-Sarıyer/ İSTANBUL
İletişim Bilgileri
Telefon : 0 212 335 28 50
Fax : 0 212 335 28 99
E-posta adresi : info@dogusgyo.com.tr
İnternet Sitesi Adresi : www.dogusgyo.com.tr

Doğuş GYO A.Ş. Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş.	A	Nama	2.604.451	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	14,67
Diğer (Halka Açık)	B	Hamiline	280.709.460	84,55
TOPLAM			332.007.786	100,00

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2020 RAPORU

b) Rapora Konu İlişkili Şirketler Hakkında Bilgiler

I. Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.

Vergi Dairesi : Büyük Mükellefler
Vergi Numarası : 394 001 3063
Mersis numarası : 0394-0013-0630-0021
Ticaret Sicil No : 256532
Merkez Adresi : Maslak Mah. G45 Ahi Evran Polaris Cad. No:4 Sarıyer/ İSTANBUL
İletişim Bilgileri
Telefon : 0 212 366 51 51
Fax : 0 212 366 52 53
İnternet Sitesi Adresi : www.dogusoto.com
Faaliyet Konusu : Otomobillerin ve hafif motorlu kara taşıtlarının belirli bir mala tahsis edilmiş mağazalarda perakende ticareti

Ortaklık Yapısı

Doğuş Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. : %96,20
Doğuş Holding A.Ş. : %3,75
Doğuş Araştırma Gel. ve Müş. A.Ş. : %0,05

Doğuş GYO A.Ş.'nin Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden ilişkili işlem türü kiralama hizmetidir.

II. Doğuş Holding A.Ş.

Vergi Dairesi : Büyük Mükellefler
Vergi Numarası : 309 002 8090
Mersis numarası : 0309-0028-0900-0012
Ticaret Sicil No : 132298
Merkez Adresi : Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:2 Sarıyer/ İSTANBUL
İletişim Bilgileri
Telefon : 0 212 335 32 32
Fax : 0 212 335 30 90
İnternet Sitesi Adresi : www.dogusgurubu.com.tr
Faaliyet Konusu : Kurulmuş veya kurulacak şirketin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde ve modern işletmecilik esasları dahilinde halletmek, riski dağıtmak, ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımların güvenliğini arttırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak ve bu amacı uygun ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmak. Gayrimenkule tasarruf: Şirket amaç ve çalışma koşullarını gerçekleştirebilmek için alım inşa trampa bağış şeklinde gayrimenkul edinebilir veya kiralayabilir bunları başkalarına devir ferağ hibe edebilir kısmen veya tamamen başkalarına kiraya verebilir ayrıca kendi gayrimenkulleri üzerinde üçüncü şahıslar lehine gerek kendi ve gerekse hissedarı ve ortağı bulunduğu diğer şirketlerin doğmuş ve doğacak borçlarını temin etmek üzere ipotek tesis edebilir irtifak intifa sükna hakları ile medeni kanun hükümleri gereğince aynı veya gayri maddi haklarla ilgili her çeşit tasarruflarda bulunabilir ve işletme rehni yapabilir. Şirket

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2020 RAPORU

amaç ve konusu ile ilgili olarak her türlü hukuki tasarruflarından doğan hak ve alacaklarının tahsili veya temini icra ipotek menkul rehni işletme rehni kefalet velhasıl aynı ve şahsi her nevii teminat alabilir bunlarla ilgili olarak tapuda terkin ve tescil işlemlerinde bulunabilir ve 2.1.1979 tarihinde tescil edilen tadil mukavelesinde yazılı olan diğer işler.

Ortaklık Yapısı	
Ferit Faik Şahenk	: %32,36
Filiz Şahenk	: %30,29
Deniz Şahenk	: %17,16
Doğuş Holding A.Ő.	: %10,18
Garanti Turizm Yatırım ve İşletme A.Ő.	: %4,65
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ő.	: %3,66
Doğuş Turizm Sağ. Yat. ve İŐl. San.ve Tic. A.Ő.	: %0,58
Doğuş Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ő.	: %0,54
Antur Turizm A.Ő.	: %0,45
D Otel Göcek Tur.Yat.İŐl.Tic.A.Ő.	: %0,10
Doğuş Oto Pazarlama Tic.A.Ő.	: %0,03

c) 2020 Yılında İlişkili Kişiler Arasında Gerçekleştirilen İşlemlere İlişkin Bilgiler

Őirketimizin ilişkili taraf őirketleri ile 01.01.2020- 31.12.2020 döneminde gerçekleştirilen ve 31.12.2020 Bağımsız Denetim Raporunun 24 nolu dipnotunda belirtilen işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Doğuş Yayın Grubu A.Ő.	1.278.395	9.832.768
DG Financial Advisers LTD	1.411.662	941.249
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	629.012	178.090
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ő.	28.645	-
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	598	-
Toplam	3.348.312	10.952.107

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 7.703.450 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluŐacak Őarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 8.166.588 TL). 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla bunun dıŐında ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar:</i>		
Doğuş Holding A.Ő.	33.197.669	50.437.710
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	-	468.846
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ő.	-	16.169
Toplam	33.197.669	50.922.725

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler:</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ő.	-	16.928.358
Doğuş Holding A.Ő.	-	3.540.000
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic.A.Ő.	-	1.218.602
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist.A.Ő.	9.004	-
Toplam	9.004	21.686.960

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2020 RAPORU

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>Kira ve diğer gelirler</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	44.273.226	27.079.855
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	21.979.750	23.657.873
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	13.930.235	11.991.206
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	8.416.540	10.356.440
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	5.957.538	4.734.494
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.412.164	1.520.376
DC Financial Advisers Ltd.	1.633.682	1.096.188
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist.A.Ş.	705.846	-
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	302.034	260.304
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	18.758	20.883
Doğuş Bilgi İşlem ve Tekn.Hizm.A.Ş.	-	320.000
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks.Tic. A.Ş.	-	11.273
Toplam	98.629.773	81.048.892

Şirket'in 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 3.679.967 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 1.282.706 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 1.962.206 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 405.901 TL'si DC Financial Advisers LTD'den, 4.878 TL'si Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş.'den ve 24.276 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in satış gelirlerinin yaklaşık %67'si (31 Aralık 2019: %58) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>Hizmet giderleri ve diğer giderler</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	18.266.123	16.860.743
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	595.768	645.966
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	439.498	548.761
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	386.152	81.959
Vdf Filo Kiralama A.Ş.	247.165	178.017
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	162.688	176.169
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yön.Hizm.A.Ş.	6.565	2.210
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	700	136.482
Antur Turizm A.Ş.	-	3.550
Dolce Unlu Mamuller	-	1.135
VDF Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	964
Toplam	20.104.659	18.635.956

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2020 RAPORU

d) Sonuç

I. Kiralama Hizmetine İlişkin İŞlemler

Şirketimiz tarafından ilişkili taraf őirketleri ile 01.01.2020-31.12.2020 döneminde gerçekleştirilen ve 2021 yılında da devam edecek olan yaygın ve sürekli olarak arz eden kiralama hizmeti işlemleri kapsamına giren işlemler aşağıdaki gibidir:

Şirket Cirounun %10'unu AŞan Satış İŐlemlerine İlişkin İlişkili Taraf İŞlemleri Hakkında Bilgi				
	Tutar/TL	İŞlem Oranı	İŞlem Niteliği	İŞlem Yöntemi
Doğuş GYO 2020 yılı Ciroosu	142.174.875			
Doğuş Holding A.Ő. (*)	42.990.520	30,24%	Kiralama Hizmeti	KarŐılaŐtırılabilir Fiyat Yöntemi
Doğuş Oto Pazarlama Tic.A.Ő.	21.979.750	15,46%	Kiralama Hizmeti	KarŐılaŐtırılabilir Fiyat Yöntemi

(*) Doğuş Holding A.Ő.'den 2020 yılında gerçekleşen kira geliridir. Doğuş Holding' A.Ő.'den 2020 yılında ayrıca 1.282.706-TL temerrüt faiz geliri elde edilmiştir.

Şirket kiralama iliŐkisinin tamamında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yetkilendirdiği Gayrimenkul Değerleme őirketi tarafından belirlenen kira bedelleri alt limit olarak alınmaktadır. şirket bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan varlıklar için Gayrimenkul Değerleme Raporlarını hazırlatmıŐ ve kamuoyu ile paylaŐmıŐtir. Gerçekleşen kiralama iliŐkilerinde raporlarda belirtilen sınırlara riayet edilmiştir.

II. Satışların Maliyeti Kapsamında Hizmet Alımına İlişkin İŞlemler

Şirketimiz tarafından ilişkili taraf őirketleri ile 01.01.2020-31.12.2020 döneminde gerçekleştirilen 31.12.2020 mali tablolarında satışların maliyetinin %10'unu aşan ve 2021 yılında da devam etmesi öngörülen yaygın ve sürekli olarak arz eden hizmet alımı bulunmamaktadır.

Yukarıda belirtilen hâkim şirket ve hâkim őirkete bağlı şirketler ile yapılan işlemler, olağan ticari işlemler olup, bu işlemlerin herhangi birisinde işlem koŐullarının hâkim şirketin yönlendirilmesiyle veya bir baŐka şirket lehine olacak biçimde belirlenmesi söz konusu olmamıŐtir. Ticari işlemler gerçekleŐtirilirken karşı tarafın bağlı veya hakim şirket olup olmamasına göre fiyatlandırma yapılmamaktadır.

Şirket, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun, 13. maddesinde belirtilen, transfer fiyatlandırmasına ilişkin kurallara uygun hareket edebilmek için hâkim őirketle ve hâkim őirkete bağlı őirketlerle yaptığı işlemlerin emsallerine uygunluk ilkesine uygun bulunmasına ve bu şirketler ile yapılan işlemlerin arasında iliŐki bulunmayan diğer şirketler gibi olmasına dikkat etmiŐtir. Emsallere uygunluk ilkesi bir şirketin, bağlı şirket ve Őubesi ile olan mal ve hizmet fiyatlandırmasının, arasında iliŐki bulunmayan diğer şirketler gibi olması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'nin, 2020 yılında şirketler topluluğu bünyesinde bulunan şirketler ile yrttĞu işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2020 yılında hâkim őirketle ve hâkim őirkete bağlı őirketlerle yaptığı iŐlemlerde emsallerine aykırı olarak bu şirketler yararına bir işlem yapmamıŐtir.

Bu rapor ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II.17.1 sayılı Tebliğin 10. maddesi gereği 2020 yılı satış hasılatının %10'undan fazlasına ulaŐılan grup őirketleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi amalanmıŐtir.