

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2019 RAPORU

2019 Yılında GerçekleŐen ve 2020 Yılında GerçekleŐmesi Öngörölen 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 hazırlanmıŐtır. İlgili madde uyarınca, payları BİST'de işlem gören Şirketler ile ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının, alıŐ işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluŐan satıŐların maliyetine olan oranının, satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluŐan hasılat tutarına olan oranının %10'una veya daha fazlasına ulaŐacağıın öngörölmesi durumunda, Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemlerin Őartlarına ve piyasa koŐulları ile karŐılaŐtırılmasına ilişkin olarak bir raporun hazırlanması ve bu raporun KAP'tan açıklanması zorunlu kılınmıŐtır.

Bu Rapor'un amacı Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő'nin (Őirketimiz) SPK mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Türkiye Muhasebe Standardında (TMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleŐtirdiĐi işlemlerin, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla Őartlarının açıklanması ve piyasa koŐulları ile karŐılaŐtırıldıĐında Őirketimiz aleyhine bir sonuç doğmadığının gösterilmesidir. 2019 yılı içerisinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. ilişkili taraflarla gerçekleŐtirmiŐ olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2019 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 25 numaralı dipnotunda açıklanmıŐ olup, bu Rapor'da sadece brüt satıŐlarda ve/veya aktif büyüklüğünde %10 sınırını aŐan Doğuş Holding A.Ő. ve Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ő'ye yapılan kiralama hizmetine bağlı satış gelirlerinin piyasa koŐullarına uygunluğu deĐerlendirilmiŐtir.

2020 yılında da aynı nitelikteki işlemlerin Tebliğ'de belirlenen %10 limitini aŐması beklenmekte olup, iŐbu raporda açıklanan esaslara uygun olarak işlemler gerçekleŐtirilecektir.

a) Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.

Genel Bilgiler

Ticaret unvanı : DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
Faaliyet Konusu : Esas SözlöŐmenin 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.Ő. Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ő.	A	Nama	2.604.451	0,78
Doğuş Holding A.Ő. (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 2019 RAPORU

b) Rapora Konu İlişkili Şirketler Hakkında Bilgiler

I. DoğuŖ Oto Pazarlama Ticaret A.Ŗ.

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

DoğuŖ Otomotiv Servis ve Tic. A.Ŗ.	: %96,20
DoğuŖ Holding A.Ŗ.	: %3,75
DoğuŖ Araştırma Gel. ve MüŖ. A.Ŗ.	: %0,05

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

II. DoğuŖ Holding A.Ŗ.

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 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2019 RAPORU

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.Ş.	: %10,18
Garanti Turizm Yatırım ve İşletme A.Ş.	: %4,65
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	: %3,66
Doğuş Turizm Sağ. Yat. ve İşl. San.ve Tic. A.Ş.	: %0,58
Doğuş Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	: %0,54
Antur Turizm A.Ş.	: %0,45
D Otel Göcek Tur.Yat.İşl.Tic.A.Ş.	: %0,10
Doğuş Oto Pazarlama Tic.A.Ş.	: %0,03

c) 2019 Yılında İlişkili Kişiler Arasında Gerçekleştirilen İşlemlere İlişkin Bilgiler

Şirketimizin ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2019- 31.12.2019 döneminde gerçekleştirilen ve 31.12.2019 Bağımsız Denetim Raporununun 25 nolu dipnotunda belirtilen işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	9.832.768	1.933.145
DC Financial Advisers LTD	941.249	398.681
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	178.090	-
Doğuş Spor Kompleksi Yat. ve İşl. A.Ş.	-	166.453
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	-	73.395
Toplam	10.952.107	2.571.674

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 8.166.588 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen temininata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 17.004.145 TL). 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla bunun dışında ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar:</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	50.437.710	33.789.345
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	468.846	86.029
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	16.169	31.599
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	-	91.060
Antur Turizm A.Ş.	-	4.557
Doğuş Turizm Sağlık Yatırım ve İşl. San. Tic. A.Ş.	-	609
VDF Filo Kiralama A.Ş.	-	81
Toplam	50.922.725	34.003.280

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler:</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	16.928.358	2.164.101
Doğuş Holding A.Ş.	3.540.000	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic.A.Ş.	1.218.602	-
Toplam	21.686.960	2.164.101

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2019 RAPORU

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	27.079.855	69.204
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	23.657.873	21.009.803
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	11.991.206	9.453.483
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	10.356.440	692.501
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.734.494	4.596.769
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.520.376	1.453.304
DG Financial Advisers Ltd.	1.096.188	782.700
Doğuş Bilgi İşlem ve Tekn.Hizm.A.Ş.	320.000	-
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	260.304	220.084
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	20.883	18.097
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks.Tic. A.Ş.	11.273	35.628
Toplam	81.048.892	38.331.573

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Hizmet giderleri ve diğer giderler</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	16.860.743	958.842
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	645.966	325.706
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	548.761	541.716
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	176.169	156.747
Vdf Filo Kiralama A.Ş.	178.017	101.024
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	136.482	8
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	81.959	163.017
Antur Turizm	3.550	8.794
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yön.Hizm.A.Ş.	2.210	-
Dolce Unlu Mamuller	1.135	-
VDF Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	964	-
Toplam	18.635.956	2.255.854

<i>Hizmet alımı</i>		
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	1.458.071	1.112.184
Toplam	1.458.071	1.112.184

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	-	525.690.000
Doğuş Turizm Sağlık Yatırım ve İşl. San. Tic. A.Ş.	-	62.900.000
Toplam	-	588.590.000

Şirket'in satış gelirlerinin %58'i (31 Aralık 2018: %38) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2019 RAPORU

d) Sonuç

I. Kiralama Hizmetine İlişkin İŞlemler

Őirketimiz tarafından ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2019-31.12.2019 döneminde gerçekleştirilen ve 2019 yılında da devam edecek olan yaygın ve süreklilik arz eden kiralama hizmeti işlemleri kapsamına giren işlemler aşağıdaki gibidir:

Şirket Cirounun %10'unu AŐan Satış İŐlemlerine İlişkin İlişkili Taraf İŞlemleri Hakkında Bilgi				
	Tutar/TL	İŞlem Oranı	İŞlem Niteliği	İŞlem Yöntemi
Doğuş GYO 2019 yılı Cirousu	140.423.811			
Doğuş Holding A.Ő.	27.079.855	19.28%	Kiralama Hizmeti	KarŐılaŐtırılabilir Fiyat Yöntemi
Doğuş Oto Pazarlama Tic.A.Ő.	23.657.873	16.84%	Kiralama Hizmeti	KarŐılaŐtırılabilir Fiyat Yöntemi

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 paylaŐmıŐtır. GerçekleŐen kiralama iliŐkilerinde raporlarda belirtilen sınırlara riayet edilmiştir.

II. Hizmet Alımına İlişkin İŞlemler

Őirketimiz tarafından ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2019-31.12.2019 döneminde gerçekleştirilen 31.12.2019 mali tablolarında satıŐların maliyetinin %10'unu aŐan ve 2020 yılında da devam etmesi ngrlen yaygın ve süreklilik 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 olmamıŐtır. Ticari işlemler gerçekleŐtirilirken karşı tarafın bağlı veya hakim şirket olup olmamasına göre fiyatlama 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, 2019 yılında şirketler topluluğu bünyesinde bulunan şirketler ile yrttĞu işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2019 yılında hâkim őirketle ve hâkim őirkete bağlı őirketlerle yaptığı iŐlemlerde emsallerine aykırı olarak bu şirketler yararına bir işlem yapmamıŐtır.

Bu rapor ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II.17.1 sayılı Tebliğ'in 10. maddesi gereği 2019 yılı satış hasılatının %10'undan fazlasına ulaŐılan grup şirketleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi amaçlanmıŐtır.