

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2018 RAPORU

2018 Yılında GerçekleŐen ve 2019 Yılında GerçekleŐmesi Öngörölen İŐlemlere 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, 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 ulaşacağıının öngörölmesi durumunda, Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemlerin Őartlarına ve piyasa koŐulları ile karşılaştırılmasına iliŐkin 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 karşılaştırıldığında Őirketimiz aleyhine bir sonuç doğmadığıının gösterilmesidir. 2018 yılı içerisinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. ilişkili taraflarla gerçekleŐtirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2018 yılı faaliyetlerimize iliŐkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 27 numaralı dipnotunda açıklanmış olup, bu Rapor'da sadece brüt satışlarda ve/veya aktif büyüklüğünde %10 sınırını aşan Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ő'ye yapılan kiralama hizmetine bağlı satış gelirlerinin piyasa koŐullarına uygunluğu deĐerlendirilmiŐtir.

2019 yılında da aynı nitelikteki işlemlerin Tebliğ'de belirlenen %10 limitini aşması beklenmekte olup, işbu 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 Sözlüşmenin 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 2018 RAPORU

b) Rapora Konu İlişkili Şirketler Hakkında Bilgiler

I. DoğuŖ Oto Pazarlama Ticaret A.Ŗ.

Vergi Dairesi : Büyük Mükellefler

Vergi Numarası : 394 001 3063

Faaliyet Konusu : Otomobillerin ve hafif motorlu kara taŖıtlarının belirli bir mala tahsis edilmiŖ mağazalarda perakende ticareti

Ortaklık Yapısı

DoğuŖ Otomotiv Servis ve Tic. A.Ŗ. : %96,20

DoğuŖ Holding A.Ŗ. : %3,75

DoğuŖ AraŖtırma GeliŖtirme ve MüŖ. A.Ŗ. : %0,05

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

c) 2018 Yılında İliŖkili KiŖiler Arasında GerçekleŖtirilen İŖlemlere İliŖkin Bilgiler

Ŗirketimizin iliŖkili taraf Ŗirketleri ile 01.01.2018 - 31.12.2018 döneminde gerçekteŖtirilen ve 31.12.2018 Bağımsız Denetim Raporunun 27 nolu dipnotunda belirtilen iŖlemler aŖađıdaki gibidir:

İliŖkili taraflardan ticari alacaklar:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
DoğuŖ Yayın Grubu A.Ŗ.	1.933.145	-
DG Financial Advisers LTD	398.681	-
DoğuŖ Spor Kompleksi Yat. ve İŖl. A.Ŗ.	166.453	-
DoğuŖ Otel İŖletmeciliđi ve Yönetim Hizmetleri A.Ŗ.	-	116.030
DoğuŖ Perakende SatıŖ Giyim ve Aksesuar Tic. A.Ŗ.	-	-
DoğuŖ Oto Pazarlama ve Ticaret A.Ŗ.	-	22.073
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ŗ.	73.395	-
Toplam	2.571.674	138.103

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Ŗirket'in iliŖkili taraflara, 17.004,145 TL tutarında kullanılan krediye iliŖkin, iliŖkili taraflarca verilen temininata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluŖacak Ŗarta bağlı yükümlölüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 1.622,542 TL). 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla bunun dıŖında iliŖkili taraflardan alınan ve/veya iliŖkili taraflara verilen herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>İliŖkili taraflara borçlar:</i>		
DoğuŖ Holding A.Ŗ.	33.789.345	942.855
DoğuŖ Center Maslak Yöneticiliği	91.060	42.028
DoğuŖ Bilgi iŖlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ŗ.	31.599	15.387
Antur Turizm A.Ŗ.	4.557	3.772
DoğuŖ Turizm Sağlık Yatırım ve İŖl. San. Tic. A.Ŗ.	609	-
DoğuŖ Gayrimenkul Yatırım ve İŖletme A.Ŗ.	-	449.350
VDF Filo Kiralama A.Ŗ.	81	-
Toplam	33.917.251	1.453.392

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2018 RAPORU

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler:</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	2.164.101	-
Toplam	2.164.101	-

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	21.009.803	16.097.346
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	9.453.483	7.650.191
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.596.769	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.453.304	1.155.062
DC Financial Advisers Ltd.	782.700	-
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	692.501	442.496
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	220.084	174.639
Doğuş Holding A.Ş.	69.204	55.530
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks.Tic. A.Ş.	35.628	-
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	18.097	14.521
Toplam	38.331.573	25.589.785

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>Hizmet giderleri ve diğer giderler</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	958.842	812.330
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	163.017	188.991
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	156.747	114.570
Vdf Filo Kiralama A.Ş.	101.024	-
Antur Turizm	8.794	100.329
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	8	140.396
Toplam	1.388.432	1.356.616

Hizmet alımı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	1.112.184	2.669.242
Toplam	1.112.184	2.669.242

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	525.690.000	-
Doğuş Turizm	62.900.000	-
Toplam	588.690.000	-

Şirket'in satış gelirlerinin %38'i (31 Aralık 2017: %35) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2018 RAPORU

d) Sonuç

I. Kiralama Hizmetine İliŐkin İŞlemler

Őirketimiz tarafından ilişkili taraf őirketleri ile 01.01.2018-31.12.2018 döneminde gerçekleŐtirilen ve 2019 yılında da devam edecek olan yaygın ve süreklilik arz eden kiralama hizmeti işlemleri kapsamına giren işlemler aşağıdaki gibidir:

Şirket Cirosunun %10'unu AŞan Satış İŐlemlerine İliŐkin İlişkili Taraf İŞlemleri Hakkında Bilgi				
	Tutar/TL	İŞlem Oranı	İŞlem Niteliği	İŞlem Yöntemi
Doğuş GYO 2018 yılı Cirosu	98.555.386			
Doğuş Oto Pazarlama Tic.AŐ.	21.009.803	21,31%	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 İliŐkin İŞlemler

Őirketimiz tarafından ilişkili taraf őirketleri ile 01.01.2018-31.12.2018 döneminde gerçekleŐtirilen 31.12.2018 mali tablolarında satışların maliyetinin %10'unu aşan, yaygın ve süreklilik arz eden hizmet alımı gerçekleŐmemiŐtir.

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

Şirket, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun, 13. maddesinde belirtilen, transfer fiyatlandırmasına iliŐkin 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 őirketin, 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, 2018 yılında şirketler topluluğu bünyesinde bulunan şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2018 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 2018 yılı satış hasılatının %10'undan fazlasına ulaŐılan grup őirketleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi amaçlanmıŐtır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2018 RAPORU

e) Dönem Sonrası GerçekleŐen "Yaygın ve Srekliлик Arz Eden" İŐlemlere İliŐkin Açıklama

Şirket 25.12.2018 tarihinde ana ortağı Doğuş Holding A.Ő.'den satın almıŐ olduğu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mah. Büyükdere Cad. No:249 adresinde kain ve tapunun İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 Ada ve 4.725 m² yüzölçümlü 10 nolu parselde kayıtlı bulunan 40.437,91 m² kullanım alanlı D Ofis Maslak Binasının tamamını, 1 Őubat 2019 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda Őirketin ana ortağı ve ilişkili tarafı olan Doğuş Holding A.Ő.'ye 1 yıl süreyle ve süre bitiminde taraflarca feshi ihbar edilmedikçe aynı Őartlarla kendini yenilemesi Őartıyla, aylık 3.000.000-TL+KDV bedel ile kiralamıŐtır. Yaygın ve srekliлик arz eden işlem niteliğindeki kiralama iŐleminde elde edilecek kira gelirinin, Őirketin 2019 yılında elde edilecek satış hasılatı tutarına olan oranının %10'una veya daha fazlasına ulaŐacađı ngrldğinden 01.02.2019 tarihinde KAP sisteminde bu kiralamaya iliŐkin "İlişkili Taraf İŞlem Raporu" ayrıca yayınlamıŐtır.