

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2017 RAPORU

2017 Yılında Gerçekleşen ve 2018 Yılında Aynı Koşullarda Gerçekleşecek  
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 Standardında (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. 2017 yılı içerisinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2017 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 28 numaralı dipnotunda açıklanmış olup, bu Rapor'da sadece brüt satışlarda ve/veya aktif büyüklüğünde %10 sınırını aşan Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. ve Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'ye yapılan satışlar ile satışların maliyetinde %10 sınırını aşan Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'den alınan Proje Tasarım Kontrolü, Proje Yönetimi ve Kontrollüğü hizmetinin piyasa koşullarına uygunluğu değerlendirilmiştir.

2018 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](mailto:info@dogusgyo.com.tr)  
İnternet Sitesi Adresi : [www.dogusgyo.com.tr](http://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 2017 RAPORU

b) Rapora Konu İlişkili Şirketler Hakkında Bilgiler

I. Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.

Vergi Dairesi : Büyük Mükellefler

Vergi Numarası : 394 001 3063

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 Geliştirme 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 Yayın Grubu A.Ş.

Vergi Dairesi : Büyük Mükellefler

Vergi Numarası : 647 010 5362

Faaliyet Konusu : Radyo ve televizyon yayıncılığı, basın-yayın, dijital yayın ve her türlü yayıncılık faaliyetlerinde bulunmak.

Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. halka kapalı bir şirkettir

Ortaklık Yapısı

Doğuş Holding A.Ş. : %99,38

Doğuş Araştırma Gel. ve Müş.Hizm. A.Ş.: %0,62

Doğuş GYO A.Ş.'nin Doğuş Yayın Grubu A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden ilişkili işlem türü kiralama hizmetidir.

III. Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.

Vergi Dairesi : Maslak

Vergi Numarası : 309 033 0528

Faaliyet Konusu : Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak, belirli projeleri gerçekleştirmek ve her türlü inşaat taahhüt işleri; konut, işyeri, ticarethane inşaatlarını yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak, satmak.

Ortaklık Yapısı

Doğuş Holding A.Ş. : %96,70

Ferit Faik Şahenk : % 1,65

Filiz Şahenk : % 0,83

Doğuş Turizm Sağlık Yat.İşl.A.Ş. : % 0,82

Doğuş GYO A.Ş.'nin Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden ilişkili işlem türü proje tasarım kontrolü, proje yönetimi ve kontrollüğü hizmet alımıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2017 RAPORU

c) 2017 Yılında İlişkili Kişiler Arasında Gerçekleştirilen İşlemlere İlişkin Bilgiler

Şirketimizin ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2017-31.12.2017 döneminde gerçekleştirilen ve 31.12.2017 Bağımsız Denetim Raporunun 28 nolu dipnotunda belirtilen işlemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</i>		
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	116.030	-
Doğuş Oto Pazarlama Tic. A.Ş.	22.073	-
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	38.516
<b>Toplam</b>	<b>138.103</b>	<b>38.516</b>

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 1.622.542 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 2.473.933 TL). 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla bunun dışında ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminat yoktur.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	942.855	486.129
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	449.350	226.441
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	42.028	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	15.387	17.111
Antur Turizm A.Ş.	3.772	-
<b>Toplam</b>	<b>1.453.392</b>	<b>729.681</b>

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	16.097.346	14.345.916
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	7.650.191	7.303.322
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.155.062	1.031.470
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	442.496	38.516
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	174.639	786.851
Doğuş Holding A.Ş.	55.530	16.870
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	14.521	4.412
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (*)	-	395.153
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş. (*)	-	35.843
Garanti Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	15.238
<b>Toplam</b>	<b>25.589.785</b>	<b>23.973.591</b>

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2017 RAPORU

(\*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş., Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ve Garanti Finansal Kiralama A.Ş.'nin hisse devirleri yapıldığından dolayı Şirket'in ilişkili tarafı listesinde yer almamaktadır.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>Hizmet giderleri ve diğer giderler</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	812.330	421.523
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	188.991	209.299
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	140.396	104.849
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	114.570	91.017
Antur Turizm A.Ş.	100.329	84.441
Doğuş Center Maslak Yöneticliği	-	290.616
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (*)	-	35.250
<b>Toplam</b>	<b>1.356.616</b>	<b>1.236.995</b>

(\*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin hisse devirleri yapıldığından dolayı Şirket'in ilişkili tarafı listesinde yer almamaktadır.

### *Hizmet alımı*

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.669.242	2.669.242
<b>Toplam</b>	<b>2.669.242</b>	<b>2.669.242</b>

d) Sonuç

### I. Kiralama Hizmetine İlişkin İşlemler

Şirketimiz tarafından ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2017-31.12.2017 döneminde gerçekleştirilen ve 2018 yılında da devam edecek olan yaygın ve süreklilik arz eden kiralama hizmeti işlemleri kapsamına giren işlemler aşağıdaki gibidir:

Şirket Cirosunun %10'unu Aşan Satış İşlemlerine İlişkin İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi				
	Tutar/TL	İşlem Oranı	İşlem Niteliği	İşlem Yöntemi
Doğuş GYO 2017 yılı Cirosu	73.916.621			
Doğuş Oto Pazarlama Tic.A.Ş.	16.097.346	21,78%	Kiralama Hizmeti	Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	7.650.191	10,35%	Kiralama Hizmeti	Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi

Şirket kiralama ilişkisinin tamamında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yetkilendirdiği Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından belirlenen kira bedelleri alt limit olarak alınmaktadır. Şirket bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan varlıklar için Gayrimenkul Değerleme Raporlarını hazırlatmış ve kamuoyu ile paylaşmıştır. Gerçekleşen kiralama ilişkilerinde raporlarda belirtilen sınırlara riayet edilmiştir.

### II. Hizmet Alımına İlişkin İşlemler

Şirketimiz tarafından ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2017-31.12.2017 döneminde gerçekleştirilen 31.12.2017 mali tablolarında satışların maliyetinin %10'unu aşan, yaygın ve süreklilik arz eden hizmet alımı kapsamına giren işlemler aşağıdaki gibidir:

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2017 RAPORU

Şirket Satışların Maliyetinin %10'unu Aşan Hizmet Alım İşlemlerine İlişkin İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi				
	Tutar/TL	İşlem Oranı	İşlem Niteliği	İşlem Yöntemi
Doğuş GYO 2017 yılı Satışların Maliyeti	11.046.448			
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.669.242	24.16%	Hizmet Alımı	Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi

Şirket Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi kapsamında Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. firmasından "Tasarım Kontrolü, Proje Yönetimi ve Kontrollüğü" hizmeti almaktadır.

Yukarıda belirtilen hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketler ile yapılan işlemler, olağan ticari işlemler olup, bu işlemlerin herhangi birisinde işlem koşullarının hâkim şirketin yönlendirilmesiyle veya bir başka şirket lehine olacak biçimde belirlenmesi söz konusu olmamıştır. Ticari işlemler gerçekleştirilirken 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 şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerin emsallerine uygunluk ilkesine uygun bulunmasına ve bu şirketler ile yapılan işlemlerin arasında ilişki bulunmayan diğer şirketler gibi olmasına dikkat etmiştir. Emsallere uygunluk ilkesi bir şirketin, bağlı şirket ve şubesi ile olan mal ve hizmet fiyatlandırmasının, arasında ilişki bulunmayan diğer şirketler gibi olması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 2017 yılında şirketler topluluğu bünyesinde bulunan şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2017 yılında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerde emsallerine aykırı olarak bu şirketler yararına bir işlem yapmamıştır.

Bu rapor ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.17.1 sayılı Tebliğ'in 10. maddesi gereği 2017 yılı satış hasılatının %10'undan fazlasına ulaşılan grup şirketleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi amaçlanmıştır.