

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2015 YILINDA GERÇEKLEŞEN VE 2016 YILINDA AYNI KOŞULLARDA GERÇEKLEŞECEK İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 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 Uluslararası Muhasebe Standardı'nda (UMS 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.

2015 yılı içerisinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2015 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.

2016 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:4/23 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	1.874.849,75	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	35.052.949,97	15,43
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık)	B	Hamiline	132.332.502,28	58,24
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	56.852.200,00	25,02
Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi Ticaret A.Ş.	B	Hamiline	1.095.653,00	0,48
TOPLAM			227.208.155,00	100,00

b) Raporla 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.

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 er 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.

IV. 2015 Yılında İlişkili Kişiler Arasında Gerçekleştirilen İşlemlere İlişkin Bilgiler

Şirketimizin ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2015-31.12.2015 döneminde gerçekleştirilen ve 31.12.2015 Bağımsız Denetim Raporunun 28 nolu dipnotunda belirtilen işlemler aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Tic. A.Ş.	7.694	58.842
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	-	47.920
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	-	16.294
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	6.195	6.195
A Yapım Radyo ve Televizyon Yay. A.Ş.	-	2.744
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	-	1.231
<hr/>		
<i>İlişkili taraflardan şüpheli ticari alacaklar:</i>		
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	(6.195)	-
Toplam	7.694	133.226
<hr/>		
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar:</i>		
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	-	67.540
Toplam	-	67.540
<hr/>		

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminat yoktur.

31 Aralık 2015**31 Aralık 2014*****İlişkili taraflara borçlar:***

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	494.263	368.938
Doğuş Holding A.Ş.	267.824	286.990
Antur Turizm A.Ş.	10.812	79.240
Antalya 2000 Plaza	-	35.594
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	-	18.128
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.	-	16.043
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	12.667	5.840
Doğuş Avenu Dış Ticaret A.Ş.	8.128	-
Toplam	793.694	810.773

İlişkili taraflara diğer borçlar:

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	128.935
Toplam	-	128.935

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'de bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<i>Bankalar - vadesiz mevduat</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	48.958	30.338
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.	-	2.992
<i>Bankalar - vadeli mevduat</i>		
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	-	13.087.049
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	7.557.014	7.018.464
<i>Finansal yatırımlar</i>		
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	-	8.150.121

(*) Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. Şirket'e portföy yöneticiliği hizmeti vermektedir.

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kira gelirleri		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	12.876.223	8.568.371
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	6.536.191	5.100.726
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	849.083	662.770
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	514.778	1.741.314
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	392.639	308.540
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	88.859
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	33.854	31.708
Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	13.490	10.623
Toplam	21.216.258	16.512.911

Hizmet giderleri ve diğer giderler

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.504.531	2.128.935
Doğuş Holding A.Ş.	228.443	243.478
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	226.989	213.205
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	170.724	-
Kral Pop Medya Hizmetleri A.Ş.	136.500	-
Antur Turizm A.Ş.	122.628	72.697
Kraltv Radyo ve Televizyon Yayın A.Ş.	62.500	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	34.635	17.237
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	* 30.778	189.854
Garanti Portfoy Yönetimi	13.842	106.635
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	5.250	5.250
T.Garanti Bankası	1.802	-
Toplam	3.538.632	2.977.291

* Leasplan Otomotiv Servis ve Tic.A.Ş. firması 15.02.2015 tarihinden sonra ilişkili şirket niteliğini kaybetmiştir. Bu kapsamda 15.02.2015 tarihine kadar olan tutar ifade edilmiştir.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Faiz gelirleri		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	581.288	298.590

V. Sonuç

a) Kiralama Hizmetine İlişkin İşlemler

Şirketimiz tarafından ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2015-31.12.2015 döneminde gerçekleştirilen ve 2016 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 2015 yılı Cirosu	53.965.158			
Doğuş Oto Pazarlama Tic.A.Ş.	12.876.223	23,86%	Kiralama Hizmeti	Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	6.536.191	12,11%	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.

b) Hizmet Alımına İlişkin İşlemler

Şirketimiz tarafından ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2015-31.12.2015 döneminde gerçekleştirilen ve 2016 yılında da devam edecek olan, 31.12.2015 mali tablolarında satışların maliyetinin %10'unu aşan, yaygın ve süreklilik arz eden hizmet alımı kapsamına giren işlemler aşağıdaki gibidir:

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 2015 yılı Satışların Maliyeti	8.102.009			
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.504.531	30,91%	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, 2015 yılında şirketler topluluğu bünyesinde bulunan şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2015 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) II.17.1 sayılı Tebliğ'in 10. maddesi gereği 2015 yılı satış hasılatının %10'undan fazlasına ulaşılan grup şirketleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi amaçlanmıştır.