

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2016 RAPORU

2016 Yılında Gerçekleşen Ve 2017 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 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.

2016 yılı içerisinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2016 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.

2017 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	1.874.849,75	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	35.052.949,97	14,67
Diğer (Halka Açık)	B	Hamiline	202.072.531,28	84,55
TOPLAM			239.000.331,00	100,00

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2016 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 M.Ŗ. 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.

II. DoğuŖ Yayın Grubu A.Ŗ.

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

DoğuŖ Holding A.Ŗ. : %99,38

DoğuŖ AraŖtırma Gel. ve M.Ŗ.Hizm. A.Ŗ. : %0,62

DoğuŖ GYO A.Ŗ.'nin DoğuŖ Yayın Grubu A.Ŗ. ile yaygın ve süreklilik arz eden iliŖkili iŖlem türü kiralama hizmetidir.

III. DoğuŖ Gayrimenkul Yatırım ve İŖletme A.Ŗ.

Vergi Dairesi : Maslak

Vergi Numarası : 309 033 0528

Faaliyet Konusu : Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak, belirli projeleri gerçekteŖtirmek ve her türlü inŖaat taahhüt iŖleri; konut, iŖyeri, ticarethane inŖaatlarını yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak, satmak.

Ortaklık Yapısı

DoğuŖ Holding A.Ŗ. : %96,70

Ferit Faik Ŗahenk : % 1,65

Filiz Ŗahenk : % 0,83

DoğuŖ Turizm Sağlık Yat.İŖl.A.Ŗ. : % 0,82

DoğuŖ GYO A.Ŗ.'nin DoğuŖ Gayrimenkul Yatırım ve İŖletme A.Ŗ. ile yaygın ve süreklilik arz eden iliŖkili iŖlem türü proje tasarım kontrolü, proje yönetimi ve kontrollüğü hizmet alımıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2016 RAPORU

c) 2016 Yılında İlişkili Kişiler Arasında Gerçekleştirilen İşlemlere İlişkin Bilgiler

Şirketimizin ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2016-31.12.2016 döneminde gerçekleştirilen ve 31.12.2016 Bağımsız Denetim Raporununun 28 nolu dipnotunda belirtilen işlemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</i>		
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	38.516	-
Doğuş Oto Pazarlama Tic. A.Ş.	-	7.694
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	-	6.195
<i>İlişkili taraflardan şüpheli ticari alacaklar:</i>		
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	-	(6.195)
Toplam	38.516	7.694

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminat yoktur.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	486.129	267.824
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	226.441	494.263
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	17.111	12.667
Antur Turizm A.Ş.	-	10.812
Doğuş Avenu Dış Ticaret A.Ş.	-	8.128
Toplam	729.681	793.694

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'de bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>Bankalar - vadesiz mevduat</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	47.625	48.958
<i>Bankalar - vadeli mevduat</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	1.348.907	7.557.014

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	14.345.916	12.876.223
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	7.303.322	6.536.191
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.031.470	-
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	786.851	849.083
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	395.153	392.639
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	38.516	514.778
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	35.843	33.854
Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	15.238	13.490
Doğuş Holding A.Ş.	16.870	-
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	4.412	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2016 RAPORU

Toplam	23.973.591	21.216.258
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>Hizmet giderleri ve diğer giderler</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	421.523	228.443
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	290.616	226.989
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	209.299	226.968
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	104.849	170.724
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	91.017	34.635
Antur Turizm A.Ş.	84.441	122.628
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	35.250	5.250
Kral Pop Medya Hizmetleri A.Ş.	-	136.500
Kraltv Radyo Ve Televizyon Yayın A.Ş.	-	62.500
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	-	30.788
Garanti Portföy Yönetimi	-	13.842
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	-	1.802
Toplam	1.236.995	1.261.069

Hizmet alımı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.669.242	2.277.563
Toplam	2.669.242	2.277.563

Faiz gelirleri

Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	299.059	581.288
------------------------------	---------	---------

Şirket'in satış gelirlerinin %37'si (31 Aralık 2015: %40) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

d) Sonuç

I. Kiralama Hizmetine İlişkin İşlemler

Şirketimiz tarafından ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2016-31.12.2016 döneminde gerçekleştirilen ve 2017 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 2016 yılı Cirosu	64.186.519			
Doğuş Oto Pazarlama Tic.A.Ş.	14.345.916	22,35%	Kiralama Hizmeti	Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	7.303.322	11,38%	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 hazırlamış ve kamuoyu ile paylaşmıştır. Gerçekleşen kiralama ilişkilerinde raporlarda belirtilen sınırlara riayet edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2016 RAPORU

II. Hizmet Alımına İlişkin İŞlemler

Şirketimiz tarafından ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2016-31.12.2016 dđneminde gerēekleŐtirilen ve 2017 yılında da devam edecek olan, 31.12.2016 mali tablolarında satışların maliyetinin %10'unu aşan, yaygın ve sđreklilik arz eden hizmet alımı kapsamına giren işlemler aşağıdaki gibidir:

Şirket SatıŐlarının Maliyetinin %10'unu AŞan Hizmet Alım İŞlemlerine İlişkin İlişkili Taraf İŞlemleri Hakkında Bilgi				
	Tutar/TL	İŞlem Oranı	İŞlem Niteliği	İŞlem Yđntemi
Doğuş GYO 2016 yılı SatıŐlarının Maliyeti	8.214.218			
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İŞletme A.Ő.	2.669.242	32,49%	Hizmet Alımı	Karşılaştırılabilir Fiyat Yđntemi

Şirket Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi kapsamında Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İŞletme A.Ő. firmasından "Tasarım Kontrolđ, Proje Yđnetimi ve KontrollđĐđ" hizmeti almaktadır.

Yukarıda belirtilen hâkim şirket ve hâkim őirkete bağlı şirketler ile yapılan işlemler, olağan ticari işlemler olup, bu işlemlerin herhangi birisinde işlem koŐullarının hâkim őirketin yđnlendirilmesiyle veya bir baŐka şirket lehine olacak biēimde belirlenmesi sđz konusu olmamıŐtır. Ticari işlemler gerēekleŐtirilirken karŐı tarafın bağlı veya hakim şirket olup olmamasına gđre fiyatlama yapılmamaktadır.

Şirket, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun, 13. maddesinde belirtilen, transfer fiyatlandırmasına ilişkin kurallara uygun hareket edebilmek iēin 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, 2016 yılında şirketler topluluğu bđnyesinde bulunan şirketler ile yđrđttđĐđ işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2016 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 2016 yılı satış hasılatının %10'undan fazlasına ulaŐılan grup şirketleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi amaēlanmıŐtır.