

2019 Yılında Gerçekleşmesi Öngörülen Kiralama İşlemine İlişkin İlişkili Taraf İşlem 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 (Şirket) 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.

Şirket Hakkında Genel Bilgi

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	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

Rapora Konu İşleme Taraf İlişkili Şirket Hakkında Genel Bilgi

Doğuş Holding A.Ş.

Genel Bilgiler

Ticaret Ünvanı : DOĞUŞ HOLDİNG A.Ş.
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 süknâ 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 nevi teminat alabilir bunlarla ilgili olarak tapuda terkin ve tescil işlemlerinde bulunabilir ve 2.1.1979 tarihinde tescil edilen tadil mukavelesinde yazılı olan diğer işler.

Mersis numarası : 0309-0028-0900-0012
Ticaret Sicil No : 132298
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

Ortaklık Yapısı

Ferit Faik Şahenk	: %32,52
Filiz Şahenk	: %30,44
Deniz Şahenk	: %17,30
Doğuş Araştırma Gel. ve Müş. Hizm. A.Ş.	: %10,27
Garanti Turizm Yatırım ve İşletme A.Ş.	: %4,68
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	: %3,69
Doğuş Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	: %0,54
Antur Turizm A.Ş.	: %0,45
Doğuş Turizm Sağ. Yat. ve İşl. San.ve Tic. A.Ş.	: %0,09
Diğer	: %0,02

İlişkili Taraf Arasında Gerçekleştirilecek İşlemin Şartları ve Piyasa Koşullarına Uygunluğuna İlişkin Bilgiler

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin maliki bulunduğu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mah. Büyükdere Cad. No:249 adresinde kâin ve tapunun İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, 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 tamamının, şirketin ana ortağı ve ilişkili tarafı olan Doğuş Holding A.Ş.'ye 1 yıl süreyle ve süre bitiminde taraflarca feshi ihbar edilmedikçe aynı şartlarla kendini yenilemesi şartıyla, aylık 3.000.000-TL+KDV bedel ile kiralınması işleminden elde edilecek kira gelirinin, şirketin 2019 yılında elde edilecek satış hasılatı tutarına olan oranının %10'una veya daha fazlasına ulaşacağı öngörülmektedir.

İlişkili Taraf Doğuş Holding A.Ş. ile Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanacak olan kiralama sözleşmesi, taraflar arasında yaygın ve süreklilik arz eden bir işlem oluşturmaktadır.

Şirket kiralama bedelinin tespitinde, EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 25.12.2018 tarihli DGYO-2018-00002 sayılı değerlendirme raporunda "Gayrimenkulün Yıllık Pazar Kirası" olarak belirlenen yıllık asgari 35.910.000-TL+Kdv değeri asgari değer olarak almıştır. Taraflar Kiralama sözleşmesinde kira bedelini yıllık 36.000.000-TL+Kdv olarak belirlemişlerdir.

İlişkili taraf ile yapılan işlem, olağan ticari işlem olup, bu işlemde kiralama koşullarının hâkim şirketin yönlendirilmesiyle veya bir başka şirket lehine olacak biçimde belirlenmesi söz konusu olmamıştır. Ticari işlemler gerçekleştirilirken karşı tarafın bağılı veya hakim şirket olup olmamasına göre fiyatlandırma yapılmamaktadır. Emsallere aykırı olarak hakim şirket yararına bir işlem yapılmamıştır.

Şirket, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun, 13. maddesinde belirtilen, transfer fiyatlandırmasına ilişkin kurallara uygun hareket edebilmek için hâkim şirketle gerçekleştirdiği 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, bağılı şirket ve şubesi ile olan mal ve hizmet fiyatlandırmasının, arasında ilişki bulunmayan diğer şirketler gibi olması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Sonuç

İşbu rapor ile ilişkili taraf ile gerçekleştirilen kiralama işlemi Yönetim Kurulu tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II.17.1)'nin ilişkili taraf işlemleri başlıklı 9. ve 10. maddeleri kapsamında değerlendirilmiştir. Bu kapsamda işlemin ilişkili tarafla gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden bir işlem olduğu ve ilgili Tebliğin 10. Maddesinde belirtildiği üzere kiralama gelirinin toplam satış hasılatının %10'unu aşacağı öngörüldüğünden işlemin şartları ile piyasa koşulları karşılaştırılmıştır.

İlişkili taraf ile gerçekleştirilen kiralama işleminin koşullarının piyasa koşullarına uygun ve makul olduğu teyit ederiz.