

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2024 RAPORU

2024 Yılında Gerçekleşen ve 2025 Yılında Gerçekleşmesi Öngörülen İşlemlere Yönelik 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 ulaşacağına 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.

2024 yılı içerisinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2024 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 24 numaralı dipnotunda açıklanmış olup, bu Rapor'da sadece brüt satışlarda ve/veya aktif büyüklüğünde %10 sınırını aşan Doğuş Holding A.Ş. ve Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş'ye yapılan kiralama hizmetine bağlı satış gelirlerinin piyasa koşullarına uygunluğu değerlendirilmiştir.

Kamu Gözetim Kurumu, 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu çerçevede 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

İlgili düzenlemeler gereği, bu raporda sunulan 31.12.2024 ve 31.12.2023 dönemine ait finansal veriler TMS29 hükümleri doğrultusunda enflasyon muhasebesi uygulanarak düzenlenmiş verilerdir.

2025 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	: xxxxxx

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2024 RAPORU

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	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic.A.Ş.	A	Nama	2.604.451	0,78	2.604.451	0,78
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic.A.Ş.	B	Hamiline	48.693.875	14,67	48.693.875	14,67
Diğer Halka Açık Kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	84,55	280.709.460	84,55
Toplam			332.007.786	100	332.007.786	100

(*) 31 Aralık 2023 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki 262.237.222-TL nominal değerli paylar Doğuş Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.'ye aittir.
Doğuş Otomotiv 9 Mart 2023 tarihinde Şirket'in %93,65 oranında B grubu payını nakden ödeyerek satın almıştır.
Doğuş Otomotiv 21 Kasım 2023 tarihinde Şirket'in %0,78 oranındaki A grubu payları nakden ödeyerek satın almıştır.

b) Rapora Konu İlişkili Şirketler Hakkında Bilgiler

I. Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret A.Ş.

Vergi Dairesi : xxxxxx
Vergi Numarası : xxxxxx
Mersis numarası : xxxxxx
Ticaret Sicil No : 256532-0
Merkez Adresi : Maslak Mah. Ahi Evran Cad. Doğuş Center Maslak No:4/3
Sarıyer/ İSTANBUL
İletişim Bilgileri
Telefon : 0 212 366 51 51
Fax : 0 212 366 52 53
İnternet Sitesi Adresi : www.dogusoto.com

Faaliyet Konusu : Otomotiv sanayiindeki her nevi şirketin mamullerinin acenteliği ve mümessilliği, pazarlanması, dağıtımı, yedek parça ithali ve satışı, montajı, yeni veya kullanılmış tüm motorlu araçların alımı, satımı, kiralanması, bakım ve ticaretiyle uğraşmaktadır. Şirket bu faaliyetlerini yürütebilmek, amaç ve konusunun tahakkukunu temin etmek için aşağıda belirtilen iş ve işlemleri, bunlarla sınırlı olmamak üzere yapabilecektir.

a) Pazarlama ve dağıtım işlerini yürütmek üzere mağazalar, galeriler, servis istasyonları, yedek parça satış büroları kurar, inşa eder veya ettirir, işletir.

b) Genel mümessillikler, ticari ve sigorta acentelikleri alır, bu işlerle ilgili her nevi anlaşmaları yapar.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2024 RAPORU

- c) Motor sporları olmak üzere her türlü spor faaliyetleriyle ilgili spor organizasyonları düzenler, başarılı olanları ödüllendirir, otomotiv sanayi mamullerini ve yedek parçalarını ithal ve ihraç eder. Kuracağı servis istasyonları ve atölyeler vesair işyerleri için her nevi tesisat, makine, teçhizat, alet ve edevat ithal ve ihraç için satın alır, gerektiğinde kiralamak suretiyle temin eder.
- d) Amaç ve konusuyla ilgili olarak menkul ve gayrimenkul mallar satın alır, gerektiğinde satar, kiralar veya yasaların izin verdiği diğer suretlerle temin eder. Menkul ve gayrimenkulleri üzerine gerek kendisine ait ve gerekse üçüncü şahısların borçları için rehin, ticari işletme rehni, ipotek tesis eder, kefalet verir, lehine ipotek ve diğer aynı hakları iktisap eder ve fekkettirir, rehinleri terkin eder ve ettirir.
- e) Ciriştiği iş ve taahhütlerin gerektirdiği hallerde başkalarına ait menkul ve gayrimenkul mallar üzerinde şirket lehine ipotek, rehin, işletme rehni veya aynı haklar iktisap eder, ipotekleri ve rehinleri fek ve terkin ettirir.
- f) Şirketler kurar, mevcut veya kurulacak şirketlere iştirak eder, aracılık yapmamak kaydıyla ortaklık paylarını ve pay senetlerini satın alır, satar ve devreder.
- g) Yurt içinden veya dışından her vadede kredi temin eder, gerektiğinde Genel Kurul karar ile tahvil, Finansman Bonosu, katılma intifa senetleri, kar-zarar ortaklığı belgeleri çıkarır.
- h) İdari, hukuki ve mali konularda tasarrufla bulunur.
- i) Araç kiralama hizmeti verir, araç ve filo yönetim hizmeti sağlar ve bu amaçla ve bunlar için gerekli olabilecek araçları imal etmek, satın almak, ithal etmek, satmak, kiraya vermek veya kiralamak.
- j) Araç şarj istasyonları tesis ve inşa eder veya başka suretlerle temin eder ve bunları işletir.

Ortaklık Yapısı

Doğuş Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	: %96,196
Doğuş Holding A.Ş.	: % 3,754
Doğuş Sigorta Aracılık Hizm. A.Ş.	: % 0,000

Doğuş GYO A.Ş.'nin Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden ilişkili işlem türü kiralama hizmetidir.

II. Doğuş Holding A.Ş.

Vergi Dairesi	: xxxxxx
Vergi Numarası	: xxxxxx
Mersis numarası	: xxxxxx
Ticaret Sicil No	: 132298-0
Merkez Adresi	: Büyükdere Cad. No:249 D-Ofis Maslak Sarıyer/ İSTANBUL
İletişim Bilgileri	
Telefon	: 0 212 335 32 32
Fax	: 0 212 335 30 90
İnternet Sitesi Adresi	: www.dogusgurubu.com.tr
Faaliyet Konusu	:

A-Şirket kurma, iştirak tesisi ve elden çıkarma:

1-Şirket sınaî, ticari, mali ve zirai konularda faaliyet gösteren her nevi sermaye şirketini bizzat kurabilir, kurulmuş olanlara hissedar veya ortak sıfatıyla katılabilir. Bu maksatla kurduğu veya iştirake uygun gördüğü şirketlere aynı ve nakdi sermaye koyabilir. Kurucusu olduğu ve olmadığı şirketlerin sermaye tezyitlerine iştirak edebilir. Bunların hisse senetlerini ve sermaye paylarını intifa senetlerini satın alabilir veya aynı sermaye tezyitlerine kabul edebilir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2024 RAPORU

2-Şirket kendisinde mevcut hisse senetlerini veya hisselerini başkalarına vadeli veya vadesiz satabilir, devredebilir, bunları başka hisse senetleri veya hisselerle değiştirebilir rehin edebilir ve diğer ortakların hisse senetlerini veya hisselerini rehin alabilir.

B-Yatırım ve İşletme Faaliyetleri:

1-Şirket sermaye ve yönetimine katıldığı veya katılmadığı sermaye şirketlerinin yeni konularda girişecekleri yatırımlarla kapasiteyi arttıran kaliteyi ıslah eden veya maliyeti düşüren tevsi veya yenileme yatırımlarıyla ilgili ön etütleri yapabilir. Bunların fizibiliteelerini ve finansman dengelerini inceleyerek mali imkânı olduğu takdirde bunlara yukarıda yazılı usullerde sermaye iştirakinde bulunabilir.

2-Şirket memleket ve şirket için yararlı yeni yatırım konularını bizzat araştırarak bunlara ait etüt ve incelemeleri yapabilir veya yaptırabilir. Uygun gördüğü yatırım konularını gerektiğinde diğer sermaye gruplarının ve halkın iştiraki ile kuracağı şirketler vasıtasıyla veya doğrudan doğruya gerçekleştirebilir.

C-Finansman İşleri:

1-Şirket kendi veya sermaye yöntemine katıldığı şirketlerin ihtiyaçları için bankalardan, dış kredi müesseseleri ve firmalardan teminatlı veya teminatsız kısa, orta veya uzun vadeli krediler alabilir.

2-Şirket sermaye ve yönetimine katıldığı şirketlere veya hissedarlarının sermayesine katıldığı şirketlere münhasır olmak kaydıyla teminatlı ve teminatsız finansman yardımlarında bulunabilir. Bu şirketlerin âtil fonlarını kendi veya hissedarı olduğu şirketler arasında serbestçe ve en uygun şekilde dağıtılması için gerekli tedbir ve kararları alabilir, bu faaliyetlerin doğurduğu masrafları ve mali hizmet karşılıklarını finansman yardımından faydalanan şirketler arasında faydalanma ölçüsünde dağıtabilir.

3-Şirket sermaye ve yönetimine katıldığı şirketlerin veya hissedarlarının sermayesine katıldığı şirketlerin satışlarından doğan her çeşit alacakları devir alabilir, bunları başkalarına devir ve ciro edebilir. Bu şirketlerin, satıcılarına ve müşterilerine açtıkları kredileri garanti edebilir veya sigorta ettirebilir.

4-Şirket sermayesine katıldığı şirketlerin veya hissedarlarının sermayesine katıldığı şirketlerin bankalardan, diğer kredi müesseselerinden alacakları krediler, ihraç edecekleri tahviller veya vadeli alımlar dolayısıyla yapacakları borçlar için kefalet ve garanti ve diğer her türlü teminatları verebilir; bunlara karşılık gerekirse şahsi teminat, rehin, ipotek gibi kontrgarantiler alabilir, vereceği kefalet ve garantiler için piyasa şartlarına uygun bir karşılığı şirketlerden tahsil edebilir.

D-Sermaye Piyasası ve Plasman Muameleleri:

1-Şirket resmi veya özel kuruluşlar veya iştirak ettiği şirketlerce çıkarılacak ikramiyeli, ikramiyesiz, primli para iştirakli hisse senedi ile değiştirilebilir erken ödeme veya raşa haklarına sahip her nevi tahvilleri; kuponlu veya kuponsuz alabilir veya satabilir.

2-Şirket sermaye piyasasının icabı olarak sermaye ve yönetimine katıldığı ve katılmadığı kurulmuş veya kurulacak şirketlerin hisse senedi ve tahvil ihraçlarında suskripsiyon işlemlerine aracılık edebilir. Bunların neticelerini ihraç eden şirketlere kar payı, geri satın alma, başka hisse senetleri ile değiştirme gibi taahhütlere girişebilir, tahviller için vadesinde veya erken ödeme, hisse senetleri ile değiştirme, belli şartlarla satın alma garantileri verebilir. Bir banka kefaleti ile çıkarılan tahviller için kontrgaranti sağlayabilir. Velhasıl hisse senedi ve tahvil satışlarını kolaylaştıracak ve değerini koruyacak işlemler yapabilir.

E-Organizasyon Hizmetleri:

1-Şirket sermaye ve yönetimine katıldığı şirketlere vergi, ticari hukuk, sosyal hukuk ve buna benzeyen işletme ile ilgili konularda istişari hizmetler sağlayabilir. Bu şirketlerin

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2024 RAPORU

muhasabe, tahsilât, personel eğitimi gibi müşterek hizmetlerini toplu bir bünye içerisinde daha ekonomik şekilde sağlamak için bir elden yürütebilir ve konularda kendilerine yardımcı olabilir.

2-Şirket diğer şirketlerin işletme organizasyonlarını düzenlemek, bu şirketleri karşılıklı anlaşmalar dâhilinde denetlemek, yıllık bütçelerinin faaliyet raporlarının ve uzun vadeli plan ve programlarının yardımıyla işletme faaliyetine olumlu bir yön vermek için tavsiyelerde bulunmak ve işletme ile ilgili finansal idari, ticari ve teknik problemlerin çözümüne yardımcı olmak şeklinde faaliyet gösterebilir.

F-Müşterek Hizmetler:

1-Şirket hariçten know-how, teknik bilgi, alâmetifarika marka ve sınâî mülkiyete konu olan hakları satın alabilir veya kiralayabilir ve bunları diğer kuruluşlara satabilir veya bu konularda dış firmalarla anlaşmalar yaparak bu anlaşmaları bütün mali sonuçları ile başkalarına devredebilir.

2-Şirket her nevi sigorta acenteliği yapabilir. Bilgi işlem makineleri ile servis büro hizmetleri yapabilir. Bu makinelerin zamanlarını kiraya verebilir.

3-Şirket iştirak ettiği şirketlerin çalışma konularına dahil imalat için gerekli ham ve yarı mamul malların alımı, ithalat için gerekli ham ve yarı mamul malların alımı, ithali, nakli gümrüklemesi gibi işler yapabilir veya yaptırabilir.

4-Şirket, iştirak ettiği ve etmediği şirketlerin ve firmaların imal ettikleri mamullerle her nevi yeni ürünler ve madenleri ihraç edebilir.

5-Şirket iştirak ettiği ve etmediği şirketlerin ve firmaların ürettikleri malları bayilikler kurarak veya mağazalar açarak toptan ve perakende satabilir. Etütten satışa kadar pazarlamanın gerektirdiği nakliye, depolama, ayırma ambalajlama gibi bütün hizmetleri yapabilir veya yaptırabilir.

6-Şirket bu bölümde yazılı müşterek hizmetlerin karşılığını ilgili kuruluşlardan tahsil eder.

G-Gayrimenkule Tasarruf:

1-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. İrtifak, intifa, sükna hakları ile medeni kanun hükümleri gereğince ayni veya gayri maddi haklarla ilgili her çeşit tasarruflarda bulunabilir ve işletme rehni yapabilir.

2-Şirket amaç ve konusu ile ilgili olarak her türlü hukuki tasarruflardan doğan hak ve alacaklarının tahsili veya temini icra, ipotek, menkul rehni, işletme rehni, kefalet, velhasıl ayni ve şahsi her nevi teminat alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda terkin ve tescil işlemlerinde bulunabilir.

H-Sosyal Faaliyetler:

1-Şirket Türk Ticaret Kanunu'nun 468. Maddesi uyarınca şirket'in ve katıldığı şirketlerin memur, müstahdem ve işçileri için yardım sandıkları, emeklilik vakıfları ve sair sosyal gayeli örgütler kurabilir, fonlar tesis edebilir, bunların yönetimini deruhte edebilir ve mevcutlarının en iyi şekilde verimlendirecek yatırımlara girişebilir.

2-Şirket kendi bünyesi dışında da sosyal gayeli vakıflar kurabilir, bu çeşit kurulmuş vakıflara katılabilir ve yardım edebilir.

İ- Diğer İşler:

1-Şirket yukarıda ile H bölümlerinde yazılı işleri yasaların müsaade ettiği hallerde bu yasalara uygun olarak yurt dışında da yapabilir, yabancı ve yerli diğer şirketlerle yurt

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2024 RAPORU

dışında ve içinde iş birliğinde bulunabilir, bunlarla birlikte şirketler kurabilir, mali mesuliyetin paylaşılmasına dayanan anlaşmalar yapabilir. Milli menfaatlere ve memleket yararına olduğu süre ve ölçüde yabancı sermayenin gelmesini sağlamak için teşebbüslerde bulunabilir.

2-Yukarıda yazılı olanlar dışında şirket amacına uygun ve faydalı gördüğü diğer işlere de İdare Meclisi'nin teklifi ve Umumi Heyet'in kararı ile girişebilir. Ancak, Esas Mukavelede değişiklik niteliğinde olan bu kararlar için Türk Ticaret Kanunu'nun hükümleri dâhilinde Ticaret Bakanlığı'ndan ön için alınması gereklidir

Ortaklık Yapısı

Ferit Faik Şahenk	: %32,362
Filiz Şahenk	: %30,293
Deniz Şahenk	: %17,159
Doğuş Holding A.Ş.	: %12,412
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	: % 3,659
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	: % 3,000
Doğuş Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	: % 0,535
Antur Turizm A.Ş.	: % 0,446
D Otel Göcek Tur.Yat.İşl.Tic.A.Ş.	: % 0,103
Doğuş Oto Pazarlama Tic.A.Ş.	: % 0,031
Diğer	: % 0,000

c) 2024 Yılında İlişkili Kişiler Arasında Gerçekleştirilen İşlemlere İlişkin Bilgiler

Şirketimizin ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2024-31.12.2024 döneminde gerçekleştirilen ve 31.12.2024 Bağımsız Denetim Raporunun 24 nolu dipnotunda belirtilen işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	8.403.278	-
Doğuş Holding A.Ş.	-	69.336.994
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	-	25.189.419
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	-	824.443
Toplam	8.403.278	95.063.502

İlişkili taraflara ticari borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Doğuş Holding A.Ş.	66.285.078	195.934.948
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	7.038.812	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	3.819.950	-
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yatırım A.Ş.	396.000	176.720
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	95.413	-
Doğuş Verimlilik ve Merkezi	-	-
Satın Alma Hizmetleri Ticaret A.Ş.	27.026	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	6	-
Havana Yayıncılık Turizm ve Gıda Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	17.637
Toplam	77.662.285	196.129.305

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2024 RAPORU

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 58.000.000 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğu Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır. İlişkili taraflardan olan şüpheli alacaklar için gider tanımlanmamaktadır.

Şirket, finansal alacak ve borçları için ilişkili şirketlerinden faiz tahakkuk etmektedir. Yıl içinde her ay faiz oranı değişkenlik göstermektedir. 31 Aralık 2024 için kullanılan faiz oranı TL için %55,09'dır. (31 Aralık 2023: TL için %43,74)

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

Kira ve diğer gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Doğu Holding A.Ş.	239.486.808	191.399.914
Doğu Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	102.834.752	111.904.259
Doğu Yayın Grubu A.Ş.	51.522.134	55.552.747
Doğu Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.	30.320.502	33.996.078
Doğu Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	25.378.567	46.476.523
Doğu Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	7.471.541	7.809.827
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	605.102	620.010
Doğu Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	204	-
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş. (*)	-	293.610
Toplam	457.619.610	448.052.968

(*) Doğu Holding A.Ş.'nin Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri Anonim Şirketi'ndeki tüm paylarının Propertyfinder FZ LLC'ye pay devri 18 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla tamamlanmasından dolayı, söz konusu tarih itibarıyla Zingat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş. ile Şirket arasında ilişkili taraf ilişkisi bulunmamaktadır.

Şirket'in 1 Ocak 2024 -31 Aralık 2024 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 63.343.155 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 61.638.542 TL'si Doğu Holding A.Ş.'den, 1.682.630 TL'si Doğu Yayın Grubu A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (1 Ocak 2023 -31 Aralık 2023 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 17.908.313 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. İlgili gelirin 13.146.627 TL'si Doğu Holding A.Ş.'den, 4.761.686 TL'si Doğu Yayın Grubu A.Ş.'den, vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

Şirket'in kira satış gelirlerinin yaklaşık %49'u ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

Hizmet giderleri ve diğer giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Doğu Holding A.Ş. (*)	106.155.770	73.965.666
Doğu İnşaat ve Ticaret A.Ş.	10.526.211	-
Doğu Center Maslak Yöneticiliği (**)	4.947.241	4.276.750
VDF Filo Kiralama A.Ş. (***)	2.376.507	1.447.770
Doğu Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. (****)	1.241.161	956.631
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yatırım A.Ş.	375.378	187.398
Havana Yayıncılık Turizm ve Gıda Pazarlama Ticaret A.Ş.	131.528	109.644
Doğu Verimlilik ve Merkezi		
Satın Alma Hizmetleri Ticaret A.Ş.	90.535	90.920
Doğu Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	59.634	-
Antur Turizm A.Ş.	35.931	125.803
Lacivert Turizm A.Ş.	21.128	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2024 RAPORU

Meng Unlu Mam. Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20.020	-
Cüneyt Usta Restoran Gıda Turizm Ticaret. A.Ş.	12.194	-
Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.	-	28.401

Toplam	125.993.238	81.188.983
---------------	--------------------	-------------------

(*)Şirket'in garantörlük komisyonu, finansman maliyeti giderlerini kapsamaktadır.

(**)Şirket'in ortak yönetim giderlerini kapsamaktadır.

(***)Şirket'in araç kiralama giderlerini kapsamaktadır.

(****) Şirket'in teknoloji alt yapı giderlerini kapsamaktadır

d) Sonuç

I. Kiralama Hizmetine İlişkin İşlemler

Şirketimiz tarafından ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2024-31.12.2024 döneminde gerçekleştirilen ve 2025 yılında da devam edecek olan yaygın ve süreklilik arz eden kiralama hizmeti işlemleri kapsamına giren işlemler aşağıdaki gibidir:

Şirket Cirounun %10'unu Aşan Satış İşlemlerine İlişkin İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi				
	Tutar/TL	İşlem Oranı	İşlem Niteliği	İşlem Yöntemi
Doğuş GYO 2024 yılı Cirousu	801.570.945			
Doğuş Holding A.Ş. (*)	177.848.266	22,19%	Kiralama Hizmeti	Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi
Doğuş Oto Pazarlama Tic.A.Ş.	102.834.752	12,83%	Kiralama Hizmeti	Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi

(*) Doğuş Holding A.Ş.'den 2024 yılında elde edilen kira geliridir. Temerrüt faiz geliri dahil edilmemiştir.

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.

II. Satışların Maliyeti Kapsamında Hizmet Alımına İlişkin İşlemler

Şirketimiz tarafından ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2024-31.12.2024 döneminde gerçekleştirilen 31.12.2024 mali tablolarında satışların maliyetinin %10'unu aşan ve 2025 yılında da devam etmesi öngörülen yaygın ve süreklilik arz eden, satışların maliyeti ile ilgili hizmet alımı bulunmamaktadır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 2024 RAPORU

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, 2024 yılında şirketler topluluğu bünyesinde bulunan şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2024 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 2024 yılı satış hasılatının %10'undan fazlasına ulaşılan grup şirketleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi amaçlanmıştır.