

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.



1 Ocak 2018 - 30 Eylül 2018

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

I. GENEL BİLGİLER

a)	Raporun Dönemi	: 01.01.2018 – 30.09.2018
b)	Ortaklığın Ünvanı	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi "Doğuş GYO"
c)	Kayıtlı Sermayesi	: 500.000.000-TL
d)	Çıkarılmış Sermayesi	: 332.007.786-TL
e)	Merkez Adresi	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi No:4/7 Maslak/Sarıyer 34398 İstanbul
f)	Telefon No	: (212) 335 2850
g)	Fax No	: (212) 335 2899
h)	Ticaret Sicil Numarası	: 373764
i)	Mersis No	: 0648-0081-4890-0019
j)	İnternet Sitesi Adresi	: www.dogusgyo.com.tr
k)	E-posta Adresi	: info@dogusgyo.com.tr

TARİHÇE

Şirketimiz, 25 Temmuz 1997 tarihinde Osmanlı GYO unvanı ile faaliyetlerine başladı ve 25 Mart 1998 tarihinde, Borsa İstanbul'da işlem gören üçüncü GYO şirketi olarak halka arz edildi.

2001 yılı sonuna gelindiğinde her ikisi de Doğuş Grubu'na ait olan Osmanlı Bankası ve Garanti Bankası'nın birleşmesi neticesinde, %51 sermaye payı Garanti Bankası mülkiyetine geçerek, Garanti GYO unvanı ile Garanti Bankası'nın bir iştiraki haline geldi.

Garanti GYO'nun ilk konut projesi olan EVIDEA Projesi'nin temelleri Kasım 2004 tarihinde atıldı. Toplam 34.000 m²'lik bir arsa üzerinde geliştirilen EVIDEA Projesi: 73.000 m² konut alanı, 24.500 m² sosyal tesis alanı olmak üzere toplam 101.000 m² inşaat alanından oluşuyor.

Garanti GYO ve Yapı Kredi Koray'ın gayrimenkul geliştirme ve finansman alanındaki tecrübelerini birleştirerek gerçekleştirdikleri EVIDEA Projesi'ndeki konutların tamamı 2007 yılsonu itibarıyla sahiplerine teslim edildi.

2005 yılının Haziran ayında Garanti GYO, İstanbul, Maslak'ta Doğuş Center Maslak projesinin inşaatına başladı. Toplam alanı 63.202 m² olan ve bunun 47.398 m²'si kiralanabilir alandan oluşan Doğuş Center Maslak, 9 Kasım 2006 tarihinde açıldı.

Şirketimizin ortaklık yapısı, Garanti Bankası'nın elinde bulundurduğu Garanti GYO hisselerini General Electric (GE) Capital Corporation ve Doğuş Holding'e satması üzerine, 1 Aralık 2006 tarihi itibarıyla %25.5 Doğuş Holding, %25.5 GE ve %49 halka açık olacak şekilde değişti, ticari unvanı ise aynı tarih itibarıyla Doğuş-GE GYO A.Ş. olarak tescil ettirildi.

Ocak 2011 itibarıyla General Electric (GE) Capital Corporation, Doğuş-GE GYO'da sahip olduğu hisselerinin tamamının Doğuş Holding'e satışı tamamlandı ve şirketin ortaklık yapısı %51 Doğuş Holding ve %49 halka açık olacak şekilde değişti. Aynı tarih itibarıyla şirketin ticari unvanı ise Doğuş GYO A.Ş. olarak tescil ettirildi.

26 Aralık 2013 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Gebze Center Alışveriş Merkezi Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil oldu. Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. tarafından 2008 Ağustos ayında inşaatına başlanan Gebze Center AVM, 59.054 m² kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza ve 180 milyon ABD Doları yatırım bütçesi ile 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçti.

Gebze Center AVM'nin Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil edilmesi ile birlikte mevcut AVM'nin büyütülmesi, ek binalar ve otel projesi dâhil edilerek karma bir yaşam merkezi oluşturulmasına yönelik geliştirme çalışmalarına başlandı.

20 Şubat 2015 tarihinde alınan inşaat yapı ruhsatı ile projenin inşaat aşamasına geçildi. 47.045 m² inşaat alanı bulunan proje kapsamında, 158 odalı otel ve çeşitli ticari alanlar bulunuyor. 6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler, Doğuş GYO gayrimenkul yatırım

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

portföyüne dâhil oldu. Doğuş Center Etiler merkezinin toplam arsa alanı 36.440,80 m2 olup 45 adet bağımsız bölümden oluşuyor ve merkezin toplam kiralanabilir alanı ise 9.827 m2. Doğuş Center Etiler özellikle ofis ve sosyal alanları ile sağladığı kullanım olanakları bakımından bölgenin önemli iş merkezlerinden biri olma özelliğini taşıyor.

Yatırımına 2015 yılında başlanmış olan Gebze Center Otel ve Ek Binalar Projesi 2017 yılında tamamlanarak; otel "Hyatt House Gebze" markası ile açıldı. Otomotiv showroom ve servis alanı ile ek AVM ünitelerinin kiralanması tamamlandı.

Merkez Adresi : Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi, No:4/7 Maslak/Sarıyer
34398 İstanbul
Telefon No : 0 212 335 28 50
Faks No : 0 212 335 28 99
Ticaret Sicil No : 373764
Mersis No : 0648-0081-4890-0019
İnternet Adresi : www.dogusgyo.com.tr
E-posta Adresi : info@dogusgyo.com.tr

VİZYON

Doğuş GYO bağlı bulunduğu Doğuş Grubu'nun gayrimenkul, inşaat ve finans sektörlerindeki global deneyimi ve güçlü sermaye yapısı ile Türkiye'nin önde gelen GYO şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.

MİSYON

Doğuş GYO istikrarlı bir büyüme sağlayarak gayrimenkul portföy büyüklüğünü ve piyasa değerini artırmayı ve bunu yaparken hissedarlarına, paydaşlarına, müşterilerine, kanunlara, kurumsal etik değerlere ve çevreye saygılı ve duyarlı olmayı, şeffaf ve denetlenebilir olmayı misyon edinmiştir.

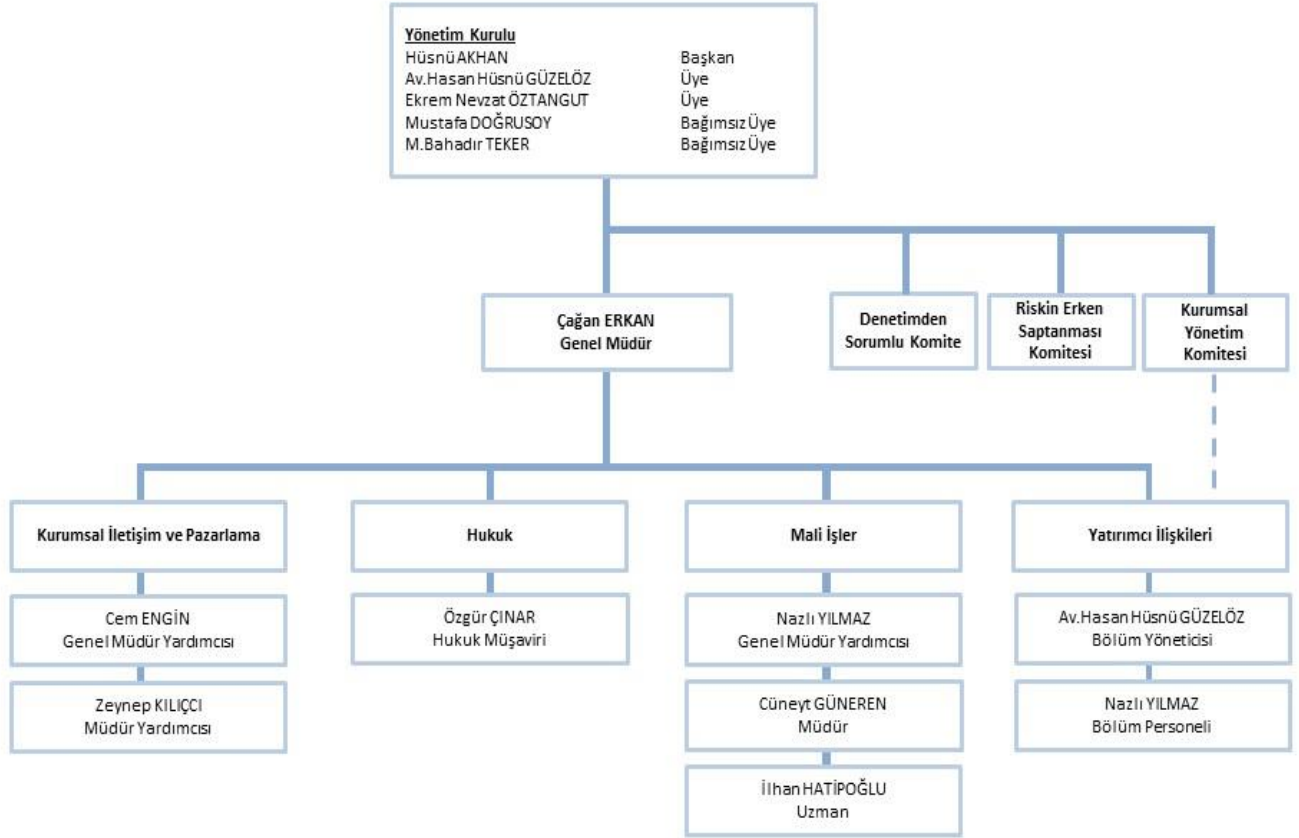
YATIRIM STRATEJİSİ

Doğuş GYO'nun yatırım stratejisi özellikle sabit kira getirisi olan ticari gayrimenkuller olmak üzere gayrimenkul yatırımları ile yatırım portföyünü ve piyasa değerini büyütmek suretiyle hissedarlarına kâr payı ve hisse senedi değer artışı ile kazanç sağlamaktır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- l) Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı İle Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçindeki Değişiklikler

Organizasyon Şeması



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 30.09.2018 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Haziran 2018 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2017 Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,78	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	14,67	14,67
Diğer Halka Açık Kısım	B	Hamiline	84,55	84,55
Toplam			100	100

Şirketin Sermayesi, Sermayenin %5 ve %10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar

30.09.2018 tarihi itibarıyla, Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 500.000.000 TL, Ödenmiş Sermayesi ise 332.007.786 TL'dir. Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre sermayenin %5 ve %10'undan fazlasına sahip ortaklar:

Doğuş Holding A.Ş. : %94,08

Toplam : % 94,08

01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamaktadır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.09.2018 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

m) İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Şirketimiz hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Şirket esas sözleşmesinde (A) Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Bunun dışında Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Oy Hakkı	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Toplam Oy Hakkı	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Toplam Oy Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş.	A	1	2.604.451.264	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	1	48.693.875.297	14,67
Diğer (Halka Açık Kısım)	B	1	280.709.459.439	84,55
TOPLAM			332.007.786.00	100,00

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

n) Oy Hakları ve Azlık Hakları

Genel Kurul toplantılarımızda oylar, Yönetim Kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış olan iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Şirketimizde oy haklarının kullanımını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde azınlık pay sahiplerimiz tarafından şirketimize ulaşan herhangi bir eleştiri veya şikayet olmamıştır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Şirketimizde oy hakkına haiz bulunan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir.

Şirketimizin sermayesinde karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

Azınlık hakları Şirket ana sözleşmesinin Genel Kurul Toplantıları başlıklı 21nci maddesinde açıklanmıştır. Mevzuat ve esas mukavelede yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul toplantısında oylama elektronik oy kullanımı ile açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır.

o) Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı İle İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişikliklere İlişkin Bilgiler

o Yoktur.

p) Şirketin Esas Sözleşmesi ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

o Yoktur.

q) Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu

28.03.2018 tarihinde gerçekleştirilen 2017 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiş Yönetim Kurulu Üyeleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Adı, Soyadı	Ünvanı	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi	İcra Durumu	Bağımsızlık Durumu
Hüsnü AKHAN	Başkan	28.03.2017	28.03.2018	İcracı değil	
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	28.03.2017	28.03.2018	İcracı	
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	28.03.2017	28.03.2018	İcracı değil	
Hayrullah Murat AKA	Üye	28.03.2017	28.03.2018	İcracı değil	
Mustafa Sabri DOĞRUSOY	Üye	28.03.2017	28.03.2018	İcracı değil	Bağımsız Üye
Özlem TEKAY	Üye	28.03.2017	28.03.2018	İcracı değil	Bağımsız Üye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

18 Nisan 2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Şirketimize teslim etmiş olduğu dilekçesiyle Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa ettiğini bildirmiş olan Yönetim Kurulu Üyesi Hayrullah Murat Aka'nın istifasının kabulüne ve kendisine Şirketimiz adına verilmiş bulunan (A) Grubu imza yetkisinin iptaline, karar verilmiştir.

26 Haziran 2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Özlem Tekay, Şirketimize teslim etmiş olduğu dilekçesiyle Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğinden (aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite Üyesi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi) istifa ettiğini bildirmiştir. Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda istifasının kabulüne karar verilmiştir.

26 Haziran 2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Özlem TEKAY'ın 26 Haziran 2018 tarihinde istifa etmiş olması nedeniyle bu görevin yerine getirilmesi için, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 26 Haziran 2018 tarih, 2018/3 sayılı toplantı tutanağı ile önerilen ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II.17.1'e göre Bağımsız Üye uygunluğu saptanan ve Bağımsızlık Beyanı alınan, Murat Bahadır TEKER'in, Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmasına, komitelerde görev almasına ve yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında onaya sunulmasına karar verilmiştir.

Bu tarih itibariyle 5 kişiden oluşan Yönetim Kurulu Üyeleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibi olmuştur:

Adı, Soyadı	Ünvanı	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi	İcra Durumu	Bağımsızlık Durumu
Hüsnü AKHAN	Başkan	28.03.2017	28.03.2018	İcracı değil	
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	28.03.2017	28.03.2018	İcracı	
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	28.03.2017	28.03.2018	İcracı değil	
Mustafa Sabri DOĞRUSOY	Üye	28.03.2017	28.03.2018	İcracı değil	Bağımsız Üye
Murat Bahadır TEKER	Üye	26.06.2018	28.03.2018	İcracı değil	Bağımsız Üye

Hüsnü AKHAN

Yönetim Kurulu Başkanı

İlk ve Orta öğrenimini Birecik Lisesi'nde (Şanlıurfa) tamamlayan Hüsnü AKHAN, ODTÜ İşletme mezunu olup, ekonomi dalındaki yüksek lisansını University of Miami'den (ABD) almıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın çeşitli kademelerinde görev yapan Akhan aynı zamanda Londra Ofisi'nde temsilcilik, Dış İlişkiler biriminde ise Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüş olup, 1994 senesinde Doğuş Grubu bünyesine katılmıştır. Garanti Bankası'nda Hazine, Operasyon ve Dış İlişkilerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmasını müteakip, 1998 yılında Körfezbank Genel Müdürlüğü görevine atanmıştır. 2001-2005 seneleri arasında Doğuş Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve CFO olarak görev yapan Akhan, Ocak 2006'dan bu yana Doğuş Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapmaktadır. Ayrıca, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Hedef Medya Tanıtım Interaktif Medya Pazarlama, Doğuş Fotoğrafçılık, Körfez Havacılık, Doğuş Planet Elektronik Tic. Ve Bilişim Hizmetleri şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı; Ara Güler Doğuş Sanat ve Müzecilik, Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği, TUVTURK ve Doğuş İnşaat Yönetim Kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Av. Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

Yönetim Kurulu yesi

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1986 yılı mezunudur. 1995 yılına kadar serbest avukatlık ve Holding Şirketlerinde hukuk müŐavirliĐi yaptıktan sonra Doğuş Grubu'nda ACF Garanti Sigorta, Garanti Yatırım ve Ticaret Bankası, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ő. hukuk müŐavirliĐi görevleri icra etmekteyken 1996 yılında gruba katıldı. Haziran 1997 tarihinde Garanti Portföy Yönetim A.Ő.'nin kuruluş işlemlerini gerçekleŐtirdi. Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ő. ve Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ő.'ndeki görevlerine ilave olarak bu Şirketin de hukuk müŐavirliĐini kuruluşundan itibaren üstlendi. İ denetimden sorumlu ye olarak Yönetim Kurulu yeliği görevini ifa etti. TansaŐ Gıda Perakende Mağazacılık A.Ő.'de Yönetim Kurulu yesi olarak hukuk iŐlerini yönetti. Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ő. ve Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret A.Ő.'nin Yönetim Kurulu yesi, Yönetim Kurulu Başkan DanıŐmanı ve BaŐ Hukuk MüŐaviri olarak görev yaptı. Mayıs 2017'de HHG Hasan Hüsnü Güzelöz Hukuk ve Danışmanlık Ofisini kurdu. Doğuş Yayın Grubu Şirketleri ve Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'nin Yönetim Kurulu yesi, Doğuş Otomotiv Grubu Şirketleri, GYO, Garanti Yatırım Menkul Kıymet A.Ő.'nin de Hukuk MüŐaviri olarak görevlerini sürdürmektedir. Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Disiplin Komitesi BaŐkanıdır. Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve MEF Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Sermaye Piyasaları Hukuku ve Rekabet Hukuku dersleri vermektedir. SPK İleri düzey ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir. Aile Şirketleri ve kurumsal yönetim alanında çalışmalar yapmakta olup, sermaye piyasası mevzuatı konularında makaleleri yayınlandı. HHG Hasan Hüsnü Güzelöz Hukuk ve Danışmanlık ofisinin kurucusudur.

Ekrem Nevzat ÖZTANGUT

Yönetim Kurulu yesi

Hacettepe Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olduktan sonra 1984-1994 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi'nde Denetçi ve BaŐ Denetçi olarak görev yapmıştır. 1992-1994 seneleri arasında Marmara niversitesi'nde Ğretim görevlisi olarak çalışan ÖZTANGUT, 1994-2015 yılları arasında Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ő. Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. Doğuş SK Girişim Sermayesi Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Garanti Emeklilik A.Ő., Doğuş Otomotiv A.Ő., Doğuş Oto A.Ő., Doğuş Enerji Toptan Elektrik Ticaret A.Ő., Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ő. ve 2000 – 2013 yılları arasında Takasbank A.Ő. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ile 2007-2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı KuruluŐlar Birliği Başkanlığı, 2011-2015 yılları arasında Genç BaŐarı Vakfı Başkanlığı yapmıştır. ztangut hali hazırda D.ream Doğuş Restaurant Grubu Şirketleri Yönetim Kurulu BaŐkanlıkları ve Goodyear Lastikleri T.A.Ő. Bağımsız Yönetim Kurulu yeliği ve TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi yeliği görevlerini sürdürmektedir.

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

Bağımsız ye

1981'de Yıldız Teknik niversitesi'nden mühendis, 1983'te İstanbul Üniversitesi İŞletme Fakültesi Lisansüstü eğitiminden MBA derecesi ile mezun oldu. Yönetim, Strateji ve Yatırım DanıŐmanı olarak; Kurumsal Yönetim, Kurumsal Risk Yönetimi, Kurumsal Finansman, Aile Şirketleri ve KurumsallaŐma, Türk Ticaret Kanununun Şirketlerde Uygulanma Süreçlerinde ve Borsa Őirketlerine Sermaye Piyasası Mevzuatları konularında destek vermekte; finansman, ortak bulunması, Şirket birleŐme, devir ve satın almalarının gerçekleştirilmesi projelerinde görev almaktadır. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği Yönetim Kurulu üyesidir. Üniversitelerde yüksek lisans ve doktora bölümlerinde misafir Ğretim yesi olarak Kurumsal yönetim, kurumsallaŐma ve yönetim kurulları konularında eğitim vermektedir. Üniversite danıŐma kurullarında yer almaktadır. Uzun yıllardan bu yana Türkiye'nin saygın kuruluşlarından bazılarında İcra Kurulu yesi ve Yönetim Kurulu yesi olarak görev almış olup, halen birçok Şirkette Yönetim Kurulu yeliği, DanıŐma Kurulu yeliği ve Yönetim Kurullarına danışmanlık yapmaktadır. 2014 yılından itibaren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'de Yönetim Kurulu yesi Bağımsız ye olarak görev

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yapmaktadır. Ayrıca Borsa İstanbul pay piyasası şirketlerinden Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 2012-2018 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi Bağımsız Üyesi olarak görev almıştır.

Murat Bahadır TEKER
Bağımsız Üye

Lise eğitimini 1986 yılında İstanbul Fen Lisesi'nde tamamladıktan sonra ODTÜ İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1991 yılında mezun oldu. Wharton Business School'da Finans programını tamamladı.

1991 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda göreve başladı. 17 yıl Sermaye Piyasası Kurulu'nda Ortaklıklar Finansmanı ve Kurumsal Yatırımcılar Dairelerinde uzman yardımcısı, uzman, daire başkan yardımcısı olarak görev yaptı.

Kurucusu olduğu İstanbul Kapital Danışmanlık Şirketinde sermaye piyasaları, kurumsal yatırımcılar, gayrimenkul finansmanı, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve ipotek kredileri ve finansmanı konularında danışmanlık yaptı.

Kurucusu olduğu İstanbul Mortgage Finansman A.Ş. de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Halen kurucusu olduğu Talya Eğlence Müze ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. de Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır.

"Sermaye Piyasaları Araçları Yolu İle Gayrimenkul Finansmanı", "Türkiye'de Yatırım Fonları", "OECD Ülkelerinde Sermaye Piyasası Düzenlemeleri" isimli yayınlanmış üç kitabı bulunmaktadır.

Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler

Genel Müdür : Çağan ERKAN
Mali İşler Genel Müdür Yrd. : Nazlı YILMAZ
Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yrd. : Cem ENGİN

30.09.2018 tarihi itibarıyla şirketimizin bordrosunda 4 kadın, 7 erkek olmak üzere toplam 11 personel mevcuttur. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır.

Çağan ERKAN
Genel Müdür

1991 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden İşletme Mühendisliği derecesi ve 1994 yılında St. John Fisher College Graduate School of Management'dan MBA derecesi ile mezun olmuştur. 1994 yılında çalışmaya başladığı Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.' den Haziran 2015 tarihinde Kurumsal Finansman'dan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak ayrılmıştır. Haziran 2015 itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketinde Genel Müdür olarak göreve başlamıştır.

Cem ENGİN

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı

U.K./Nottingham Trent University, Uluslararası İşletme Yönetimi alanında Lisans (BA-Hons) ve U.K./Londra European School of Economics, Uluslararası Pazarlama Yönetimi alanında Yüksek Lisans (MBA) dereceleri ile eğitimini 2001 ve 2005 yılları arasında tamamlamıştır. Cem Engin, 1999 ve 2001 yılları arasında Doğan Grubu'na bağlı yurtiçi grup şirketlerinde Dış Ticaret ve Satın alma operasyonları görevlerinde bulunmuş Ocak 2001'de grubun yurt dışı (Londra/U.K.) şirketine transfer olarak 2005 yılına kadar Dış Ticaret ve Satın alma Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmüştür. Mayıs 2005'te Doğuş Grubu ailesine katılan Engin, Doğuş Grubu'na bağlı Holding Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri, Doğuş Otomotiv (DOD, Porsche) grup şirketlerinde Direktörlük ve Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini icra

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ederken Haziran 2007'de Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye Kurumsal İletişim, Pazarlama ve Kiralamadan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak transfer olmuş ve görevine halen devam etmektedir Engin. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD), Türkiye Etik ve İtibar Derneği (TEİD), Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesidir.

Nazlı YILMAZ

Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

1996 yılında Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nde Lisans eğitimini tamamlayan, MEF Üniversitesi Hukuk Yüksek Lisans eğitimine devam eden Yılmaz, 1997- 2003 yılları arasında Ege Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şirketinde Mali İşler-Finans Yetkilisi olarak görev yapmıştır. 2003 yılında Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye geçerek Mali İşler – Finans Müdür Yardımcılığı pozisyonunda çalışmıştır. 2004 yılından bu yana Doğuş Grubu bünyesindeki Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Direktörü olarak görev yapmakta olup, 01 Ocak 2014 tarihi itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı görevine terfi etmiştir. Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Yatırım Ortaklıkları Meslek Komitesi üyesidir. Aynı zamanda Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sertifikası (2005), Bilirkişi sertifikaları ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey-3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri 28.03.2018 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında 2017 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiş ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 374'üncü ve 375'inci maddelerinde belirtilen yetkileri haiz bulunmaktadır. Yönetim Kurulu bir başkan ve dört üyeden oluşmaktadır.

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bağımsızlık ölçütlerini taşımaktadır. Bağımsız üyeler mevzuat, esas sözleşme ve ilkeler çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri anda, ilgili tarihte Aday Gösterme Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesine sunmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin eki "Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.6'ncı maddesine göre Bağımsız üyelerin bağımsızlık kriterlerine sahip olduğunu onaylamıştır. Bu belge şirket internet sitesinde mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, 28.03.2018 tarihinde seçildikleri Genel Kurul'a sunulmuştur.

01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum olmamıştır.

Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri şirket Esas Sözleşmesi'nin 11-15. Maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir. İlgili maddelere göre şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurul'ca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin, şirket faaliyet konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususunda TTK 395. ve 396. maddeleri kapsamında Genel Kurul'dan onay alınmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır.

01.01.2018-30.09.2018 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

Yönetim Kurulu, şirketin vizyon, misyon ve stratejik hedeflerini internet sitesi ve faaliyet raporu yoluyla kamuoyuna açıklamaktadır.

Yönetim Kurulu'nda her üyenin eşit oy hakkı olup, görevlerini etkin olarak yerine getirebilecekleri sıklıkta toplantı düzenlenmekte ve sekreteryası şirket tarafından gerçekleştirilmektedir. Yönetim Kurulu toplantılarında gündem önceden hazırlanarak üyelerin incelemesine sunulmaktadır. Yönetim Kurulu; Şirket işleri lüzum gösterdikçe toplanır.

Yönetim Kurulu 01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde 24 kere toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 32 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarında 01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde muhalefet veya farklı görüş beyan edilmemiştir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde alınan Yönetim Kurulu kararlarının ilişkili taraf işlemleri ile ilgili olanlarında; ilişkili taraflarla ilintili olan Yönetim Kurulu üyeleri kararlara katılmayarak, Sermaye Piyasası mevzuatına uygunluk sağlanmıştır.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde Yönetim Kurulu'nun şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık durumu söz konusu olmamıştır.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin Yönetim Kurulu toplantı gündemlerine özellikle alınmasını istedikleri bir konu olmamıştır.

Yönetim Kurulu toplantıları şirket Esas Sözleşmesinin 13. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilir. Şirket Esas Sözleşmesinin 13. maddesinde ayrıca özellik arz eden Yönetim Kurulu kararlarının oybirliği ile alınmasına ilişkin bilgiye yer verilmektedir. Kararlar oybirliği ile alınmadığı takdirde Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilmesi zorunlu tutulmuştur. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri de tüm kararlara katılmışlar, olumlu oy kullanmışlardır.

Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir. Bu husus Şirket Ana Sözleşmesi'nin 12. maddesinde belirtilmiştir.

Yönetim Kurulu yapımız hızlı ve rasyonel kararlar alınmasına ve kurumsal yönetim ilkeleri gereği kurulması zorunlu olan komitelerin oluşumuna ve çalışmalarını etkin bir şekilde yürütmelerine imkan sağlayacak şekilde oluşturulmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu'nda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunmakta ve üyelerin çoğunluğu icracı olmayan üyelere olmaktadır. Yönetim Kurulu'nun bir üyesi icracı, dört üyesi ise icracı değildir. İcrada görevli olmayan üyelere ikisi bağımsız üyedir.

Yönetim Kurulu'nun iki bağımsız üyesi istihdam, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Doğuş Holding A.Ş. ile ve şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlarla ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Ancak, bir bağımsız üye Doğuş Grubu şirketlerinden birinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı ile üç Yönetim Kurulu üyesi ise Doğuş Grubu şirketlerinde: Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu üyesi ve icralarında görev yapmaktadır.

Üyelerin şirket dışında üstlenecekleri görevler şirket Esas Sözleşmesinin 18.maddesi ile belirli kurallara bağlanmıştır. Üyelerin nitelikleri konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatının sınırlayıcı hükümlerine uyulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikteki işlemleri bizzat veya başkaları adına yapabilmeleri ve rekabet edebilmeleri, bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususu yapılan müzakereler sonucunda 28.03.2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edilmiştir. Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış olduğu herhangi bir işlem yoktur.

01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu toplantılarında şirketin ilişkili taraflarla gerçekleştirilecek işlemler ve yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerde Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliğinin (II-17.1) Madde 9, Madde 10 ve şirket Esas Sözleşmesinin ilgili hükmüne uyulmaktadır.

01.01.2017 - 31.12.2017 dönemine ait İlişkili Taraf İşlemleri Raporu hazırlanarak 28.02.2018 tarih 2018/10 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilip 28.02.2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve şirket çalışanları haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamış, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür aynı kişi olmayıp Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1, Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.2.5 maddesine uyulmaktadır.

26 Haziran 2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Özlem Tekay, Şirketimize teslim etmiş olduğu dilekçesiyle Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğinden (aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite Üyesi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi) istifa ettiğini bildirmiştir. Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda istifasının kabulüne karar verilmiştir.

27.06.2016 tarih ve 2016/441 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası oluşturularak www.dogusqvo.com.tr şirket internet sitesinde yayınlanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulunda Bağımsız Üye olarak görev yapmakta olan, Mustafa Sabri DOĞRUSOY Bağımsız üye beyanı 2 Mart 2018, Murat Bahadır TEKER Bağımsız üye beyanı 26 Haziran 2018 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda ilan edilmiş olup, şirketimizin internet sitesinde mevcuttur.

Bağımsızlık Beyanı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de (Şirket) Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulunun 3 Ocak 2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirlenen kriterlere göre "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu belirtirim.

Bu kapsamda:

- Şirkette, Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre şirketin yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlerim arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı ve/veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam nedeniyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, halen/üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,
- 31 Aralık 1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (C.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine ve Yönetim Kurulu tarafından görevlendirildiğim şirket adına temsil görevlerine zaman ayıracağımı,
- Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı beyan ederim.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul, hissedarlarımız ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunarım.

01 Mart 2018
Mustafa Sabri DOĞRUSOY

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsızlık Beyanı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de (Şirket) Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulunun 3 Ocak 2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirlenen kriterlere göre "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu belirtirim.

Bu kapsamda:

- a) Şirkette, Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre şirketin yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hisisimlerim arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı ve/veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam nedeniyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, halen/üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,
- d) 31 Aralık 1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine ve Yönetim Kurulu tarafından görevlendirildiğim şirket adına temsil görevlerine zaman ayıracağımı,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı beyan ederim.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul, hissedarlarımız ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunarım.

26 Haziran 2018

Murat Bahadır Teker

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Şirketimizin "01.01.2018 – 30.09.2018" dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları Yönetim Kurulu'nun 08.11.2018 tarih ve 2018/35 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)"nin 2'nci bölümünün 9'uncu maddesi gereğince Sorumluluk Beyanında bulunmuş ve Finansal Raporlarımız ile aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan etmiştir.

FİNANSAL TABLO VE FAALİYET RAPORLARININ KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ: 8 Kasım 2018
KARAR SAYISI : 2018/35

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ II-14.1'İNİN İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI

Yönetim Kurulumuzun 8 Kasım 2018 tarih ve 2018/35 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği" çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2018 - 30.09.2018 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotları ile faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki Tebliğ uyarınca solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının Şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını, Şirketin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüstçe yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Murat Bahadır TEKER
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Denetimden Sorumlu Komite BŐk.

Nazlı YILMAZ
Mali İŞler Genel Müdür Yrd.

Çağan ERKAN
Genel Müdür

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücret Komitesi" oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Denetimden Sorumlu Komite iki üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ise üç üyeden oluşmuştur.

Yönetim Kurulu, Komitelerin etkin ve verimli çalışması için gerekli koordinasyon ve gözetimi sağlar. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve halka açıklanır.

Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyelerinin çoğunluğu ve başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır.

01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 28.03.2018 tarihinde gerçekleştirilen 2017 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 06.04.2018 ve 26.06.2018 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantıları sonrası Komitelerde görev yapmak üzere:

- a) Denetimden Sorumlu Komite
 - Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
 - Murat Bahadır TEKER (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
- b) Kurumsal Yönetim Komitesi
 - Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Hasan Hüsnü GÜZELÖZ - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı)
 - Murat Bahadır TEKER - (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
- c) Riskin Erken Saptanması Komitesi
 - Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Murat Bahadır TEKER - (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Hasan Hüsnü GÜZELÖZ - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı) seçilmişlerdir.

Denetimden Sorumlu Komite ile Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesinin faaliyet ve çalışma esasları konusunda detaylı bilgi şirketimizin internet sayfasında yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Komite Şirketin Yönetim Kurulu bağımsız üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşmaktadır.

Komite başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. İcra Başkanı, Genel Müdür komitede yer alamaz.

Komite, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenmiş denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Komite, Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları gözetiminde gerçekleştirilmektedir. Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler belirlenerek yönetim kurulunun onayına sunulmaktadır.

Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetleri inceler ve sonuca bağlar.

Şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.

Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Komite, çalışmaların etkinliği için en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır. Yaptıkları tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını tutanağa bağlanarak alınan kararları Yönetim Kurulu'na sunar.

Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde 5 (beş) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde, Komitenin kendi görev ve sorumluluk alanı ile ilgili Yönetim Kuruluna yazılı olarak herhangi bir olumsuz tespit ve öneride bulunulmasını gerektirecek bir durum söz konusu olmamıştır.

Komite; 28.12.2017 tarih 2017-07 sayılı toplantısında, Şirketin 2017 yılının değerlendirmesini ve Kurumsal Yönetim Tebliği II 17.1 Ek Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.5.9 gereği olarak iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyiş ve etkinliğinin gözetimini yapmak için iç kontrol sisteminin kurulması çalışmalarına başlanmış olduğunu ayrıca 2018 yılının ilk çeyreğinde tamamlanması hedefinin konulduğunu içeren toplantı tutanağını Yönetim Kurulu'nun bilgi ve onayına sunmuştur.

12 Şubat 2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında;

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından gerçekleştirilen çalışmalar çerçevesinde, iç denetim yetkinliğinin geliştirilmesi ve iş süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik olarak iç denetim faaliyetlerinin dış kaynak kullanımı yoluyla Uluslararası İç Denetim standartlarına uygun bir şekilde gerçekleştirilmesi, raporlanması ve bulgulara ilişkin önerilerin sunulması konusunda 2018 yılında DRT (Deloitte) Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.'den hizmet alınmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı oybirliği ile kabul edilip 12.02.2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

Komite başkan ve üyesi yönetim kurulunun bağımsız üyelerinden seçilmiştir ve Komitenin görev alanına giren konularda deneyim sahibidirler.

Denetimden Sorumlu Komitesi 28.12.2017 tarih 2017-07 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komite, Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunu izler, kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uyulmaması nedeniyle meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici önerilerde bulunur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamındaki çalışmalarını gözetir. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevlerini de yerine getirir.

Komite kısaca; Şirketin Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra Başkanı, Genel Müdür komitede yer alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşur. Komite yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır.

Komite kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uyulmaması nedeniyle meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici önerilerde bulunur. Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin sağlanmasında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaŐtırılmasında öncü rol oynar. Bu amaca yönelik olarak Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarını gözetmektedir.

Faaliyet raporunda yer alan ve kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"nun hazırlanmasına destek olur. faaliyet raporunda yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.

Komite, Kurumsal Yönetim Tebliğinde belirtildiği üzere, Yönetim ve pay sahipleri de dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın Sermaye Piyasası mevzuatına göre bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını titizlikle değerlendirir ve buna ilişkin değerlendirmesini bir raporla Yönetim Kurulu'nun onayına sunar.

Aday gösterme komitesi görevini üstlenen, Kurumsal Yönetim Komitesi: Kurumsal Yönetim Tebliğinde belirtildiği üzere, yönetim ve pay sahipleri de dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın Sermaye Piyasası mevzuatına göre bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını titizlikle değerlendirir ve buna ilişkin değerlendirmesini bir raporla yönetim kurulunun onayına sunar. Bağımsız Yönetim Kurulu üye adayının, ilgili mevzuat, esas sözleşme ve Kurumsal Yönetim Tebliğinde yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna dair yazılı bir beyan alır.

Ücret Komitesi görevini üstlenen, Kurumsal Yönetim Komitesi: Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirleme ve bunların gözetimini yapma görevini yerine getirir. Ayrıca Komite, Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini ve ücretlendirmede kullanılabilir ölçütleri belirleme ve Yönetim Kurulu'na sunma görevini komite toplantısında karara bađlamıŐ, rapor ile önerilerini yönetim kurulunun onayına sunar.

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde 3 (üç) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurulu'na sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi 28.12.2017 tarih 2017-05 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktan ibarettir. Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşur. Komite Başkanı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından, Yönetim Kurulu tarafından seçilir.

İcra Başkanı veya Genel Müdür Komite 'de görev alamaz. Komite, toplantı esasıyla çalışır. Komite, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta Şirket merkezinde toplanır.

Komite üyeleri, her yıl olağan genel kurul toplantısından sonra yapılacak ilk Yönetim Kurulu toplantısında yeniden belirlenir. Komite üyelerinden herhangi biri görevinden ayrıldığında, ayrılan üyenin görev süresini tamamlamak üzere yeni bir üye atanır.

Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç duyduğu konularda bağımsız uzman görüşlerinden faydalanabilir. Komitenin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyetlerini yürütür. Komitenin görevlerini yerine getirmesi için gerekli her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve şirketin risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur.

Komitenin başlıca görevleri ise:

- Şirketin izleyeceği risk yönetimi stratejilerinin ve politikalarının belirlenerek hazırlanması, Yönetim Kurulu onayına sunulması ve uygulamaların izlenmesi.
- Şirketin taşıdığı temel risk limitlerinin belirlenmesi için Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunulması ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemelerin gerçekleştirilmesi.
- Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ve yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunulması ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesi.
- Risk ölçüm, yöntem ve sonuçlarının doğruluğunun ve güvenilirliğinin sağlanmasına ilişkin izlemenin yerine getirilmesidir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde 4 (dört) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 29.12.2017 tarih 2017-07 sayılı komite toplantısında 2017 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirketimizin 12.03.2009 tarih, 260 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile şirket ve yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlamak üzere kurulan "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" kaldırılarak 25 Haziran 2014 tarih ve 2014/387 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile; 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 11'inci maddesi gereğince "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" kurulmuştur. Tebliğin ilgili maddesi gereği bu bölüm doğrudan ortaklık genel müdürüne bağlı olarak çalışmakta Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından çalışmalarını gözetilmektedir.

Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi olarak Hasan Hüsnü GÜZELÖZ, bölüm personeli olarak Nazlı YILMAZ görevlendirilmiştir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi Hasan Hüsnü GÜZELÖZ ve bölüm personeli Nazlı YILMAZ "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3" ve "Kurumsal Yönetim Derecelendirme" lisanslarına sahiptir ve ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışmaktadırlar.

Genel Müdür'e doğrudan bağlı olarak görev yapacak Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün amacı: tüm paydaşlarımıza mevzuatlara uygun olarak bilgilendirmeleri yapmak ve kamuoyu ile şeffaflıkla paylaşmaktır.

Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dökümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'ndan kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı'na ve ilintili tebliğlere ve faaliyetlerde dayanak alınan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak pay sahipleri ile ilgili her türlü görevleri yerine getirmek.
- 27.12.2013 tarih, 28864 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak, 01.01.2014'de yürürlüğe giren Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği (VII-128.6)'e uygun olarak tüm işlemleri gerçekleştirmek.
- Mevzuatlara uygun olarak, faaliyetlere ilişkin gerekli açıklamaların Kamuoyu Aydınlatma Platformunda, Merkezi Kayıt Kuruluşunda, Kurumsal internet Sitesinde zamanında yapılmasını sağlamak/ koordine etmek.
- Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10'e uygun olarak, Kurumsal Yönetim Komitesinin gözetim görevini yapmasına olanak sağlamak.
- Yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmak.
- Yıllık ve dönemsel faaliyet raporlarının hazırlanmasını ve bunların mevzuata uygun olacak şekilde kamuoyu ile paylaşılmasını sağlamaktır.

Ayrıca; Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasının sağlanması, ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak, Pay sahipleri ile şirket üst yönetimi ve yönetim kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek bilgi akışının temin edilmesi,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirlerin alınması.

Kurumsal Yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek gibi başlıca görevleri vardır.

Kurumsal Yönetim Komitesi Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10 uyarınca yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmasını gözetme görevini hassasiyetle yerine getirmektedir.

03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereğince Yönetim Kurulu’na Yatırımcı İlişkileri 2017 Raporu sunulmuş ve 29.12.2017 tarih ve 2017/23 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiştir.

01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde pay sahiplerinden Yatırımcı İlişkileri Bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan toplam 47 adet başvurunun hepsi cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisinin ve bu bölümde görev alan kişinin adı, soyadı ve iletişim bilgileri 25.06.2014 tarihinde özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuştur.

Kamuyu Aydınlatma Platformunda şirketimizin Genel Bilgiler sayfasında, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi ve personelinin adı, soyadı, görevi, iletişim bilgileri ve lisans belgesi türü belirtilmekte olup 01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

26.07.2016 tarihinde Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından şirketlere ulaştırılan ve Kamuyu Aydınlatma Platformu Mevzuat ve Duyurular bölümünde ilan edilen “KAP Üyeliğine ve KAP’a Bildirim Gönderimine İlişkin Usul ve Esaslar Yönergesi”nin güncellenmiş dokümanı Yatırımcı İlişkileri Bölümümüzce titizlikle incelenmiş ve gereği yapılmıştır.

r) Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle Veya Başkanı Adına Yaptığı İşlemler İle Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:

28.03.2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Sermaye Piyasası Kurulunun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu’nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının, şirket ve bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikteki işlemleri bizzat veya başkaları adına yapabilmeleri ve rekabet edebilmeleri, bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususu yapılan müzakereler sonucunda 28.03.2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edilmiştir.

01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış oldukları herhangi bir işlem yoktur.

II. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, Kar Payı Gibi Menfaatler

Şirketimizin üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yardımcıları oluşturmaktadır. Sağlanan faydalar tutarı; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine; maaş, primler, SGK işveren primleri, işsizlik işveren primleri, özel sigortalar (sağlık, hayat ve yönetici sorumluluk) ile bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur haklarından oluşmaktadır.

01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 125.452-TL; Yönetim Kurulu danışmanlarına ödenen menfaatler toplamı 74.287-TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 1.577.477-TL olmak üzere toplam 1.777.316-TL olarak gerçekleşmiştir.

III. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER

GYO Şirketlerinin Gelişimi ve Faaliyetleri

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO"), gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumudur. Başlangıçları 45 yıl öncesine dayanan GYO'ların 35 ülkede yürürlükte olan bugünkü sayısı, 300'ün üzerindedir. GYO'ların dünyada en yaygın oldukları ülke ABD'dir.

Ülkemizde GYO'lar 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilmiş ve GYO şirketleri ilk kez 1997 yılında borsada işlem görmeye başlamıştır.

GYO'lara ilişkin usul ve esaslar SPK'nın III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde belirlenmiştir. İlgili tebliği 28 Mayıs 2013 Tarih ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

GYO'ların Piyasa Değeri

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla halka açık 31 adet GYO şirketi bulunmaktadır.

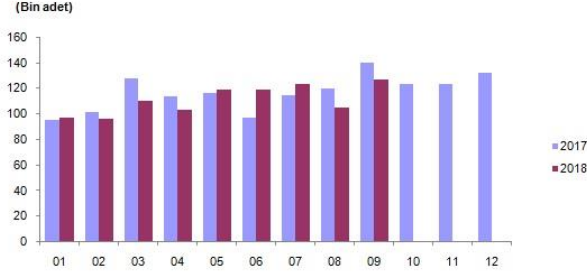
30 Eylül 2018 dönemi itibarıyla halka açık GYO'ların piyasa değerleri toplamı yaklaşık 20.1 milyar TL'dir.

Konut Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9.2 oranında azalarak 127 327 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 20 216 konut satışı ve %15.9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 368 konut satışı ve %8.9 pay ile Ankara, 6 207 konut satışı ve %4.9 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 15 konut ile Ardahan ve 71 konut ile Bayburt oldu.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konut satış sayıları, 2017-2018



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %72 oranında azalış göstererek 11 330 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8.9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1 863 konut satışı ve %16.4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %18.1 ile Artvin oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %16.3 oranında artarak 115_997 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 18 353 konut satışı ve %15.8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %90.8 oldu. Ankara 10 231 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 516 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 13 konut ile Hakkari oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %14 azalarak 60 219 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47.3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9 501 konut satışı ve %15.8 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 4 150 konut satışı ile Ankara ve 2 786 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4.5 azalış göstererek 67_108 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10 715 konut satışı ve %16 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53 oldu. Ankara 7 218 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 599 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %151.1 artarak 5 615 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2018'de ilk sırayı 1 799 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 038 konut satışı ile Antalya, 424 konut satışı ile Bursa, 386 konut satışı ile Ankara ve 333 konut satışı ile Yalova izledi.

*TUIK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2018

Ofis Sektörü

İstanbul'daki ofis stoklarının bölgesel dağılımı incelendiğinde; en yüksek A sınıfı ofis stokuna sahip bölgelerin, toplam stok payları büyüklük sırasıyla, MİA (%33), Kozyatağı/Ataşehir (%16),

Kağıthane/Cendere (%14), Ümraniye (%13) ve Maslak (%12) olduğu görülmektedir. Bu beş bölgedeki toplam ofis stoku İstanbul genelinin %88'ini oluşturmaktadır. Kavacık bölgesi ofis stokunun toplam %2'lik kısmı ile en düşük stoka sahip bölge olurken geri kalan 2 bölge (İstanbul Batı ve İstanbul Doğu) %4 ile %6 arasında değişen ofis stok oranları ile İstanbul'un kalan %10'luk kısmını oluşturmaktadır.

2018 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranlarının; Asya Yakası'nda Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde yaklaşık 8 puan gerilediğini, İstanbul Doğu bölgesinde ise yaklaşık 17 puan yükseldiğini görmekteyiz. Avrupa Yakası'nda ise çok net bir değişim görülmemiştir. İstanbul Doğu bölgesindeki artış stoka yeni eklenen

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

binalardan kaynaklanmaktadır.

2018 yılının ikinci çeyreğinde Avrupa Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$24.24/m² /ay iken, 2018 yılının üçüncü çeyreğinde, bu rakam \$23.56/m² /ay'a gerilemiştir. Yine bu yılın ikinci çeyreğinde; Asya Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$18.77/m² /ay iken, üçüncü çeyrekte bu rakam \$17.40/m² /ay'a gerilemiştir.

* Colliers, 2018 Sonbahar / Kış Newsletter; İstanbul Ofis Piyasası

Otel Sektörü

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1 artarak 11 milyar 502 milyon 665 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %81,8'i yabancı ziyaretçilerden, %18,2'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 7 milyar 946 milyon 375 bin \$'ını kişisel harcamalar, 3 milyar 556 milyon 289 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2018 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %12,7 artarak 18 milyon 786 bin 765 kişi oldu. Bunların %84,7'sini 15 milyon 904 bin 734 kişi ile yabancılar, %15,3'ünü ise 2 milyon 882 bin 31 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %22,5 azalarak 1 milyar 209 milyon 379 bin \$ oldu. Bunun 852 milyon 91 bin \$'ını kişisel, 357 milyon 288 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri ve gideri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2018

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)		
		Turizm geliri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2017	Yıllık	26 283 656	38 620 346	681	5 137 244	8 886 916	578
	I	3 369 753	4 844 761	696	855 786	1 897 554	451
	II	5 413 048	8 863 391	611	1 386 362	2 294 588	604
	III	11 391 668	16 663 265	684	1 560 756	2 514 317	621
	IV	6 109 187	8 248 929	741	1 334 340	2 180 457	612
2018	I	4 425 237	6 122 182	723	1 079 008	2 070 534	521
	II	7 044 591	11 067 987	636	1 650 276	2 194 058	752
	III	11 502 665	18 786 765	612	1 209 379	2 265 796	534
	Temmuz	3 535 009	5 712 975	619	428 969	816 997	525
	Ağustos	4 281 331	7 052 433	607	422 959	807 504	524
	Eylül	3 686 324	6 021 357	612	357 452	641 295	557

* Turizm İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2018

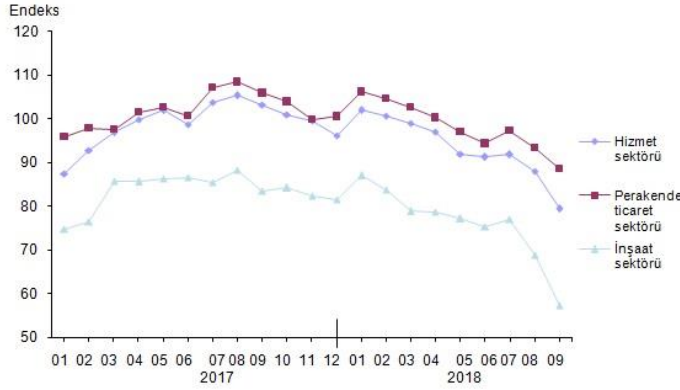
Perakende Sektörü

Mevsim etkilerinden arındırılmış perakende ticaret sektörü güven endeksi Eylül ayında %5,2 oranında azalarak 88,5 değerine düştü. Perakende ticaret sektörü güven endeksindeki bu düşüş; son üç aylık dönemde "iş hacmi-satışların" arttığını değerlendiren ve gelecek üç aylık dönemde "iş hacmi-satışların" artacağını bekleyen girişim yöneticisi sayısının azalmasından kaynaklandı. "Mevcut mal stok seviyesinin" mevsim normallerinin altında olduğunu değerlendiren girişim yöneticisi sayısı ise arttı.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Perakende ticaret sektöründe bir önceki aya göre; iş hacmi-satışlar ve iş hacmi-satışlar beklentisi endeksleri sırasıyla %14,2 ve %12,9 azalırken, mevcut mal stok seviyesi endeksi %8,8 arttı.

Mevsim etkilerinden arındırılmış sektörel güven endeksleri, Eylül 2018



*TUIK, Eylül 2018 Sektörel Güven Endeksleri

İnşaat Sektörü

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 68,8 iken, Eylül ayında %16,7 oranında azalarak 57,3 değerine geriledi. İnşaat sektörü güven endeksindeki bu azalış; "alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyini" mevsim normalinin üzerinde değerlendiren ve gelecek üç aylık dönemde "toplam çalışan sayısında" artış bekleyen girişim yöneticisi sayısının azalmasından kaynaklandı.

İnşaat sektöründe bir önceki aya göre; alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve toplam çalışan sayısı beklentisi endeksleri sırasıyla %13,9 ve %18,7 azaldı.

Mevsim etkilerinden arındırılmış sektörel güven endeksleri, alt endeksleri ve değişim oranları, Eylül 2018*

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	08/2018	09/2018	08/2018	09/2018
Hizmet sektörü güven endeksi	88,0	79,4	-4,2	-9,7
İş durumu (son 3 aylık dönemde)	83,4	73,5	-2,9	-12,0
Hizmetlere olan talep (son 3 aylık dönemde)	82,9	75,4	-4,0	-9,1
Hizmetlere olan talep beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	97,6	89,4	-5,5	-8,3
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	93,4	88,5	-4,0	-5,2
İş hacmi-satışlar (son 3 aylık dönemde)	86,3	74,1	1,4	-14,2
Mevcut mal stok seviyesi ⁽¹⁾	104,3	113,5	0,8	8,8
İş hacmi-satışlar beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	89,6	78,0	-13,2	-12,9
İnşaat sektörü güven endeksi	68,8	57,3	-10,7	-16,7
Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi	56,0	48,2	-14,1	-13,9
Toplam çalışan sayısı beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	81,7	66,4	-8,3	-18,7

(1) Mevcut mal stok seviyesi endeksinin artışı stok azalışını, azalışı ise stok artışını göstermektedir.

*TUIK, Eylül 2018 Sektörel Güven Endeksleri

01.01.2018-30.09.2018 Döneminin Değerlendirilmesi

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Sermaye Piyasasında Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği Seri VIII No 51'e uygun olarak derecelendirme yapmak

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Üzere faaliyet izni bulunan Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme raporu hazırlamak üzere 15.12.2014, 15.12.2015, 14.12.2016 ve 14.12.2017 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

07.07.2015-07.07.2016 dönemine ait rapor 07.07.2015 tarihinde,

28.06.2016-28.06.2017 dönemine ait rapor 28.06.2016 tarihinde,

31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait rapor 31.05.2017 tarihinde,

31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait rapor 31.05.2018 tarihinde yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.gov.tr) açıklama yapılmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9,28 olarak belirlenmiştir.

	07.07.2015	28.06.2016	31.05.2017	31.05.2018
Pay Sahipleri	89,68	94,74	95,18	95,18
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	78,54	88,52	95,67	97,84
Menfaat Sahipleri	72,76	86,88	86,88	86,88
Yönetim Kurulu	77,43	86,85	88,43	90,01
Not	8,01	8,92	9,17	9,28

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme raporumuz, şirketimizin internet sitesinde (www.dogusgyo.com.tr) Yatırımcı İlişkileri-Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporları bölümünde mevcuttur.

Şirket'in 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 28.03.2018 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Toplantı sonrası, toplantı tutanağı ve ilgili belgeler 28.03.2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuya duyurulmuş, ayrıca şirket internet sitesinde pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur. Genel Kurul toplantısı sonuçları 04.04.2018 tarihinde tescil edilerek, 04.04.2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) kamuya duyurulmuş, 10.04.2018 tarih, 9555 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde genel kurulda alınan kararların tümü yerine getirilmiştir.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu belirlenen tüm hedeflere ulaşıp ulaşılamaması konusunu titizlikle takip etmektedir.

28.03.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulu 06.04.2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yapmış olduğu görev dağılımı neticesinde; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hüsnü Akhan, Yönetim Kurulu Üyeliklerine; Ekrem Nevzat Öztangut, Hayrullah Murat Aka, Hasan Hüsnü Güzelöz, Mustafa Sabri Doğrusoy (Bağımsız Üye), Özlem Tekay (Bağımsız Üye), seçilmiş 06.04.2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) kamuya duyurulmuştur.

Aynı toplantıda; Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkan ve üye seçimleri de yapılmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komitesine: Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Özlem Tekay-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesine: Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi),
Özlem Tekay-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye (İcracı Yönetim Kurulu
Üyesi) seçilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesine: Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi),
Özlem Tekay-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye (İcracı Yönetim Kurulu
Üyesi) seçilmiştir.

Yönetim Kurulu 26.06.2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; istifa eden Bağımsız Yönetim Kurulu
üyesi Özlem Tekay yerine Murat Bahadır Teker (Bağımsız Üye), seçilmiş 27.06.2018 tarihinde Kamuyu
Aydınlatma Platformu (KAP) kamuya duyurulmuştur.

26.06.2018 tarihinde istifa eden Özlem Tekay yerine atanan Murat Bahadır Teker: Denetimden Sorumlu
Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesine üye olarak atanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesinin görevlerini de
üstlenmektedir.

Yönetim Kurulu komitelerinin mevcut güncel durumu ve görev dağılımı, 27.06.2018 tarihinde Kamuyu
Aydınlatma Platformu (KAP) kamuya duyurulmuştur.

01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme
olmamıştır.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 08.01.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

- I. Şirket portföyünde yer alan "Gebze Center AVM" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte
olduğu Avrupa Para Birimi ("EURO") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.01.2018 - 31.03.2018
(üç ay) dönemine münhasır olarak, 1 EURO kurunun ağırlıklı ortalamasının 4.01 Türk Lirası olarak
belirlenmesine karar verilmiştir.
- II. Şirket portföyünde yer alan "Doğuş Center Maslak" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların
ödemekte olduğu Amerika Para Birimi("USD") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.01.2018
- 31.03.2018 (üç ay) dönemine münhasır olarak, 1 USD kurunun 3.65 Türk Lirası olarak belirlenmesine,
- III. Şirket portföyünde yer alan "Doğuş Center Etiler" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte
olduğu Amerika Para Birimi ("USD") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.01.2018 - 31.03.2018
(üç ay) dönemine münhasır olarak, 1 USD kurunun 3.65 Türk Lirası olarak belirlenmesine, karar
verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 30.01.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.2. Maddesinde; "Ortaklıkların hesap döneminin bitimini takip eden bir ay içerisinde, portföyünde 34 üncü madde uyarınca değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirlemeleri, söz konusu yönetim kurulu kararını Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklamaları ve bir örneğini Kurula göndermeleri gerekmektedir." denilmektedir.

İlgili madde ve şirketimiz icradan sorumlu yöneticileri tarafından düzenlenmiş olan 23 Ocak 2018 tarihli önerge dikkate alınarak;

- (i) 31.12.2017 tarihi itibarıyla portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkuller için;
- Doğuş Center Maslak için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.,
 - Antalya 2000 Plaza için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.,
 - Doğuş Center Etiler için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.,
 - Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis Alanları için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,

ünvanlı değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına,

- (ii) 2018 yılı hesap dönemi içinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek gayrimenkuller için ise; Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. veya TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 12.02.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimizin Halkbank A.Ş.'den 26.01.2017 tarihinde kullanmış olduğu Proje Finansmanı Kredisi esnasında 25.000.000-\$ kredi limiti tahsis edilmiş olup, 20.000.000-€ proje finansmanı olarak kullanılmıştır. Bugün itibarıyla parite etkisiyle de yaklaşık olarak 2.000.000.-TL tutarında kullanılmamış kredi limitimiz mevcuttur. Şirketin nakit ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla 2.000.000-TL (İkimilyonTürkLirası) üst limitli rotatif kredi niteliğinde krediye ilişkin akdedilecek olan kredi sözleşmesini, eklerini, kredi sözleşmesine ilişkin her türlü mektup, talep, ihbar, rapor ve sair evrakı şirketimiz adına tanzim, imza ve gerektiğinde tadil etmek üzere ve varsa Kredi Sözleşmesinin önkoşul dokümanlarının imzalanmasında ve bu dokümanların bankalara tevdi edilmesi hususunda şirketi imza sirkülerinde şirket imza yetkilisi olarak belirtilen Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Hüsnü GÜZELÖZ'ün ve Şirket Genel Müdürü Çağan ERKAN'ın müştereken yetkilendirilmelerine, katılanların oybirliği ile karar verildi.

Tutar : 2.000.000-TL
Kredi Türü : Rotatif Kredi
Kreditör : Halkbank A.Ş.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 12.02.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından gerçekleştirilen çalışmalar çerçevesinde, iç denetim yetkinliğinin geliştirilmesi ve iş süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik olarak iç denetim faaliyetlerinin dış kaynak kullanımı yoluyla Uluslararası İç Denetim standartlarına uygun bir şekilde gerçekleştirilmesi, raporlanması ve bulgulara ilişkin önerilerin sunulması konusunda 2018 yılında DRT (Deloitte) Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.'den hizmet alınmasına, karar verilmiştir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 28.02.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından düzenlenmiş olan 27 Şubat 2018 tarihli kararda yer alan önerisi dikkate alınarak, 2018 yılı Bağımsız Denetleme Kuruluşu olarak PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin ("PwC") seçilmesine ve Genel Kurul'un onayına sunulmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 06.04.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

- I. Şirket portföyünde yer alan "Gebze Center AVM" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Avrupa Para Birimi ("EURO") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.04.2018 - 30.06.2018 (üç ay) dönemine münhasır olarak, 1 EURO kurunun ağırlıklı ortalamasının 4,46 Türk Lirası olarak belirlenmesine karar verilmiştir.
- II. Şirket portföyünde yer alan "Doğuş Center Maslak" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Amerika Para Birimi("USD") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.04.2018 - 30.06.2018 (üç ay) dönemine münhasır olarak, 1 USD kurunun 3,80 Türk Lirası olarak belirlenmesine.
- III. Şirket portföyünde yer alan "Doğuş Center Etiler" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Amerika Para Birimi ("USD") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.04.2018 - 30.06.2018 (üç ay) dönemine münhasır olarak, 1 USD kurunun 3,80 Türk Lirası olarak belirlenmesine, karar verilmiştir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 06.04.2018 tarihinde yapılan toplantısında; Gebze Center Otel ve Ek Binalar projesinin bitmesi ve mevcut ekonomik koşullar dikkate alındığında şirketimizde istihdam fazlası olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenlerle şirketimiz Proje Yönetimi departmanının tamamen kapatılmasına ve öngörülen operasyonlar çerçevesinde diğer departmanlarda da personel azaltılması yoluna gidilmesine, bu kapsamda görevinden ayrılan Proje Yönetimi Genel Müdür Yrd. Sn. Ertan Barın'ın (B) Grubu imza yetkilerinin 06.04.2018 tarihi itibarıyla son bulmasına karar verilmiştir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 18.04.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

Sayın Hayrullah Murat Aka, 18.04.2018'de vermiş olduğu dilekçesiyle Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa ettiğini bildirmiştir.

Hayrullah Murat Aka'nın istifasının kabulüne ve kendisine Şirketimiz adına verilmiş bulunan (A) Grubu imza yetkisinin iptaline, oy birliği ile karar verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 04.05.2018 tarihinde yapılan toplantısında; Türk Ticaret Kanunu'nun 367'inci ve 371'inci maddesi ve esas sözleşme hükümlerine uygun olarak düzenlenen ekte yer alan 4 Mayıs 2018 tarih ve 2018/01 sayılı revize yönetim kurulu iç yönergesi ve eklerinin kabulü ile ticaret sicilinde tescil ve ilan edilmesine, karar verilmiştir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 14.05.2018 tarihinde yapılan toplantısında; Şirketimiz portföyünde yer alan, tapunun Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşimişcan Mahallesi, Ada No:10479, Parsel No:1'de tapuya kayıtlı 2 bodrum, Zemin ve 10 katlı, 92 adet bağımsız bölümden oluşan Antalya 2000 Plaza'nın satışı hususunda Kar Otomotiv ve Tekstil Ticaret Limited Şirketi ile görüşmelere başlanmasına ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) açıklanmasına, karar verilmiştir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 14.05.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

- 1) Şirketimiz portföyünde yer alan; tapunun Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşimişcan Mahallesi, Ada No: 10479, Parsel No:1'de tapuya kayıtlı 2 bodrum, Zemin ve 10 katlı, 92 adet bağımsız bölümden oluşan Antalya 2000 Plaza'nın, Kar Otomotiv ve Tekstil Ticaret Limited Şirketi'ne KDV hariç 10.600.000-TL peşin bedelle satılmasına ve satıma ilişkin tapu devir işlemlerinin başlatılmasına,
- 2) Söz konusu satış bedelinin tapu sicili nezdinde gerçekleştirilecek satış ve mülkiyet devir işlemi ile eş zamanlı ve peşin olarak tahsil edilmesi hususunda şirket Genel Müdürü Sn. Çağan Erkan'ın yetkilendirilmesine, satış işlemlerini gerçekleştirmek üzere Av. Özgür Çınar'ın vekil tayin edilmesine,
- 3) EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 15.05.2018 tarih ve 2018-00001 sayılı ekspertiz raporunda söz konusu bağımsız bölümlerin bir bütün halinde satılması durumunda tespit edilen Kdv hariç 13.800.000TL tutarındaki ekspertiz değerinin zarureten altında gerçekleşmesinin sebepleri olarak:
 - a. Satışın peşin ödeme şartıyla yapılacak olması,
 - b. 13.05.2015 tarihinde yaptığımız KAP açıklamamızdan bugüne kadar geçen süre içinde herhangi bir ciddi alıcı adayının çıkmaması,
 - c. Günümüz ekonomik koşullarının

Yönetimimizce dikkate alınmak mecburiyetinde kalındığının satış işlemine konu KAP açıklamamızda ve bilhare yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında ortakların bilgisine sunulmasına, karar verilmiştir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 04.06.2018 tarihinde yapılan toplantısında; Şirketimiz portföyünde yer alan; tapunun Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24C2A Pafta, 6371 Ada 2 sayılı ve 60.865 m² yüzölçümlü parselde bulunan Gebze Center AVM, Otel, Ticari Alan ile 74433/100000 hissesine sahip bulunduğu tapunun Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24B2A Pafta, 6371 Ada 4 Parselinde kain 2.000 m² yüzölçümüne sahip arsa niteliğindeki taşınmazdaki işbu 74433/100000 hissesinin tamamının satışı hususunda SEYİR Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile görüşmelere başlanmasına ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) açıklanmasına, karar verilmiştir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 08.06.2018 tarihinde yapılan toplantısında; Şirketimiz portföyünde yer alan;

- Tapunun Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24C2A Pafta, 6371 Ada, 2 sayılı ve

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 60.865 m2 yüzölçümlü parselde bulunan Gebze Center AVM, Otel, Ticari Alan'ın ("Parsel 2")
- Şirketimizin 74433/100000 hissesine sahip bulunduğu, tapunun Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24B2A Pafta, 6371 Ada, 4 parselinde kain 2.000 m2 yüzölçümüne sahip arsa niteliğindeki taşınmazın ("Parsel 4")
- Şirketimiz aktifinde yer alan Parsel 2 üzerindeki demirbaşların ("Menkul")
- Şirketimize ait "Gebze Center" markasının ("Marka")

Seyir Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne KDV hariç 102.500.000-€ (EURO) peşin bedelle satılmasına ve satıma ilişkin Gayrimenkulün satışına ilişkin sözleşme ve/veya satış vaadi sözleşmesi akdedilmesine.

Söz konusu satış işlemine yönelik olarak sözleşme ve/veya satış vaadi sözleşmesi imzalanması ve satış bedelinin tapu sicili nezdinde gerçekleştirilecek satış ve mülkiyet devir işlemi ile eş zamanlı ve peşin olarak tahsil edilmesi hususunda şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz ve Genel Müdür Sn. Çağan Erkan'ın yetkilendirilmesine, satış işlemlerini gerçekleştirmek üzere Av. Özgür Çınar ve/veya Av. Özge Esmer'in vekil tayin edilmesine.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 07.06.2018 tarih ve 2018-REV325 sayılı ekspertiz raporunda söz konusu taşınmazların bir bütün halinde satılması durumunda tespit edilen KDV hariç 638.995.000-TL tutarındaki ekspertiz değerinin zarureten altında gerçekleşmesinin sebepleri olarak;

- Satışın peşin ödeme şartıyla yapılacak olması.
- Günümüz ekonomik koşullarının

Yönetimimizce dikkate alınmak mecburiyetinde kalındığının satış işlemine konu KAP açıklamamızda ve bilhare yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında ortakların bilgisine sunulmasına,

Bu satışın tamamlanması durumunda elde edilecek olan satış gelirinün tamamının, şirket stratejisine uygun olacak şekilde sabit bir geliri olan ve şirket portföy değerini arttıracak yeni yatırımlara yönlendirilmesine karar verilmiştir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 26.06.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirket Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Özlem TEKAY, Şirkete 26.06.2018 tarihinde teslim etmiş olduğu dilekçesiyle Şirket Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğinden (aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite Üyesi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi) istifa ettiğini bildirmiştir. Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda istifası Kabul edilmiştir.

Murat Bahadır TEKER'in bağımsız üyelik için adaylık başvurusunun Kurumsal Yönetim İlkeleri tebliğine göre uygunluğunun tesbiti için ve değerlendirilmesi amacıyla Aday Gösterme Komitesi görevini de yürüten Kurumsal Yönetim Komitesi'ne bildirilmesine karar verilmiştir.

Şirket aynı gün gerçekleştirilen Yönetim Kurulu toplantısında;

Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Özlem TEKAY'ın 26 Haziran 2018 tarihinde istifa etmiş olması nedeniyle bu görevin yerine getirilmesi için, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 26 Haziran 2018 tarih, 2018/3 sayılı toplantı tutanağı ile önerilen ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II.17.1'e göre Bağımsız Üye uygunluğu saptanan ve Bağımsızlık Beyanı alınan, Murat Bahadır TEKER'in, Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmasına ve yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında onaya sunulmasına, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeliği görevlerine getirilmesine karar verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Böylece 26 Haziran 2018 tarihinden geçerli olmak üzere;Komitelerdeki görev dağılımları aşağıdaki şekilde olmuştur:

- a) Denetimden Sorumlu Komite
Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Sn. Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
- b) Kurumsal Yönetim Komitesi
Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Sn. Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)
- c) Riskin Erken Saptanması Komitesi
Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Sn. Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 27.06.2018 tarihinde yapılan toplantısında; 17 Şubat 2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan “Döviz Pozisyonunu Etkileyen İşlemlerin Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) Tarafından İzlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” uyarınca 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürütülecek bağımsız denetimi gerçekleştirecek bağımsız denetleme kuruluşu olarak PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.’nin seçilmesine karar verilmiştir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 29.06.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

1. Şirketimiz portföyünde yer alan “Gebze Center AVM” isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Avrupa Para Birimi (“EURO”) bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.07.2018-31.08.2018 (iki ay) dönemine münhasır olarak, kiracılardan iş hacimlerinin oldukça daralmış olması nedeniyle gelen taleplerin ve son dönemde finansal piyasalarda görülen kur artışlarının olumsuz etkileri dikkate alınmak suretiyle; 1 EURO kurunun ağırlıklı ortalaması 4,80 Türk Lirası olacak şekilde belirlenmesine, bu durumun kiracılara; iki aylık bir döneme münhasır olacağı, geleceğe dönük genel bir uygulama ve kabul şeklinde olmayacağı hususunun belirtilerek yazılı olarak bildirilmesine
2. Şirketimiz portföyünde yer alan “Doğuş Center Maslak” ve “Doğuş Center Etiler” isimli gayrimenkullerde mevcut kiracıların ödemekte olduğu ABD Doları (“USD”) bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.07.2018-30.09.2018 (üç ay) dönemine münhasır olarak, kiracılardan iş hacimlerinin oldukça daralmış olması nedeniyle gelen taleplerin ve son dönemde finansal piyasalarda görülen kur artışlarının olumsuz etkileri dikkate alınmak suretiyle; 1 USD kurunun 4,20 Türk Lirası olarak belirlenmesine, bu durumun kiracılara; üç aylık bir döneme münhasır olacağı, geleceğe dönük genel bir uygulama ve kabul şeklinde olmayacağı hususunun belirtilerek yazılı olarak bildirilmesine, karar verilmiştir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 05.09.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimiz portföyünde yer alan “Gebze Center AVM” isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Avrupa Para Birimi (“EURO”) bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.09.2018-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2018 (bir ay) dönemine münhasır olarak, kiracılardan iş hacimlerinin oldukça daralmış olması nedeniyle gelen taleplerin ve son dönemde finansal piyasalarda görülen kur artışlarının olumsuz etkileri dikkate alınmak suretiyle; 1 EURO kurunun ağırlıklı ortalaması 5,54 Türk Lirası olacak şekilde belirlenmesine, bu durumun kiracılara; bir aylık bir döneme münhasır olacağı, geleceğe dönük genel bir uygulama ve kabul şeklinde olmayacağı hususunun belirtilerek yazılı olarak bildirilmesine karar verilmiştir.

Sirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 29.08.2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısına katılıp gündemin ayrılma hakkına konu 6'ncı maddesine olumsuz oy veren ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen 16 pay sahibinden 12 pay sahibi 1 TL nominal değerli her bir pay için 3,7426 ayrılma hakkı fiyatı üzerinden bu hakkını kullanmış olup, 1.064.657 TL nominal değerli pay şirket tarafından toplam 3.984.585,29 TL bedel karşılığında devralınmıştır.

Sirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirketimizin doğrudan veya dolaylı herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Denetçi)

6102 sayılı TTK'nın Geçici 6'ncı maddesinin 2'nci fıkrasındaki "01.01.2013 tarihini taşıyan veya özel hesap dönemi dolayısıyla daha sonraki bir tarih itibarıyla çıkarılmış bulunan açılış bilançosu, bu Kanuna göre seçilmiş denetçi tarafından ve bu Kanun hükümleri uyarınca denetlenir. 6102 sayılı TTK'nın 399'uncu maddesi hükmüne göre şirket genel kurulunca seçilen denetçi, denetimini bu Kanun hükümlerine göre yapar.

Denetimden Sorumlu Komite'nin 27.02.2018 tarih ve 2018/3 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kurulu'na önermesi sonucu, 28.02.2018 tarih ve 2018/09 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla 2018 yılı hesap dönemi için denetçi olarak PwC Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş (şirket ünvanı 12.12.2016 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından PWC Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. olarak tescil edilerek değişmiştir.) ve 28.03.2018 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun finansal raporlamaya ve bağımsız denetime ilişkin uyulması zorunlu düzenlemeleri çerçevesinde altı aylık ara dönem ve yıllık finansal tablolarını bağımsız denetimden geçirmektedir.

Şirket her pay sahibinin bilgi alma ve inceleme yapma hakkına saygılıdır. Bu çerçevede şirket yönetimi, bilgi alma ve inceleme hakkının daha önce kullanılmış olması koşuluyla ve belirli olayların incelenmesi amacıyla özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı bir işlem yapmaktan kaçınır. Şirket esas sözleşmesinde pay sahiplerinin özel temsilci tayin etme hakkına ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Şirket özel denetim hakkını bilgi alma hakkının bir parçası olarak görür.

01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi içerisinde bu kapsamda yapılan herhangi bir özel denetim talebi

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

olmamıştır.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde şirketimiz aleyhine aşağıda yazılı olan davalar açılmış olup, belirtilenler dışında şirketimizin yönetim kurulu aleyhine, pay sahipleri ve/veya üçüncü kişiler tarafından açılmış ve takibimizde bulunan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. eski çalışanlarından "Ayşe Didem Gülsever" tarafından İstanbul 4. İş Mahkemesi Hakimliğinin 2016-557 E.s. dosyası ile aleyhimize işe iade davası ikame edilmiş olup yerel mahkeme davanın reddine karar vermiştir. Karar kesinleşmiştir.
2. İstanbul Anadolu 16.İş Mahkemesinin 2016-805 E.s. dosyası ile davacı Orhan Sarım tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Tic. A.Ş. ve Engin İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine Gebze Center Otel Projesi inşaatı şantiyesinde meydana gelen iş kazası nedeni ile maddi manevi tazminat talepli açılmış olan tazminat davasıdır. Davacı yan 13.04.2017 tarihli celsede aleyhimize olan davayı takipsiz bıraktığından dosya Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş yönünden işleminden kaldırılmıştır.
3. Gebze 1.İş Mahkemesinin 2016-1460 E.s. dosyası ile davacı Mutlu Karadeniz tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Tic. A.Ş. ve Engin İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine Gebze Center Otel Projesinde inşaatında meydana gelen iş kazası nedeni ile maddi manevi tazminat talepli açılmış olan tazminat davasıdır. Hukuki süreç devam etmektedir.
4. İstanbul 13.İş Mahkemesinin 2018-193 E.s. dosyası ile davacı Şebnem Aksoy tarafından Doğuş GYO A.Ş. aleyhine işe iade talepli açılmıştır. Hukuki süreç devam etmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla taraf olduğu alacak davalarının sayısı 14, işçi davalarının sayısı 3, tazminat davalarının sayısı 1, idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 30.09.2018 Bağımsız Denetim Raporu Not 9'da detaylı açıklanmıştır.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket veya yönetim kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli herhangi bir yaptırım yoktur.

Şirketin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

Şirket Yönetim Kurulu tarafından verilen önerge doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi çerçevesinde; Şirketin 2018 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL (birmilyon) ile sınırlandırılması hususu 28.03.2018 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edildi.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi içerisinde bağış ve yardım yapılmamıştır.

Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse, Hakim Şirketle, Hakim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hakim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun veya Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hakim Şirketin ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Tüm Diğer Önlemler

Şirketler topluluğu bünyesindeki hakim ve bağı şirketler ile yürütölen işlemler olağan ticari faaliyetler olup hakim şirketin yönlendirmesi ile ya da yönlendirmesi olmaksızın hakim şirketin ya da bağı şirketlerden birinin yararına yapılan herhangi bir işlem veya söz konusu çerçevede alınan ya da alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmamaktadır. Bu çerçevede herhangi bir hukuki işlem yapılmamış olduğu cihetle herhangi bir karşı edim de gerekmemiş, önlem alınması ya da alınmasından kaçınılması ve bu sebeple herhangi bir zararın oluşması söz konusu olmamıştır.

2017 YILI BAĞLILIK RAPORU

Genel Bilgiler

Raporun Ait Olduğu Dönem : 2017
Ticaret unvanı : DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis numarası : 0648-0081-4890-0019
Merkez 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@dogusqvo.com.tr
İnternet Sitesi Adresi : www.dogusqvo.com.tr

Bu rapor; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu madde 199 gereğince ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliğı II-17.1 madde 9- 10 kapsamında hazırlanmıştır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca şirketler topluluğu içerisinde yer alan bağı şirketin yönetim kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, şirketin hâkim ve bağı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenler. Raporda, şirketin geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketle, hâkim şirkete bağı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağı bir şirketin yararına yaptığı tüm hukuki işlemlerin ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemlerin açıklaması yapılır. Hukuki işlemlerde edimler ve karşı edimler, önlemlerde, önlemin sebebi ve şirket yönünden yarar ve zararları belirtilir. Zarar denkleştirilmişse, bunun faaliyet yılı içinde fiilen nasıl gerçekleştiğı veya şirketin sağladığı hangi menfaatlere ilişkin olarak bir istem hakkı tanındığı ayrıca bildirilir. Diğer taraftan payları borsada işlem gören şirketler, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliğı II-17.1 madde 9 ve 10'a göre 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 ulaşacağıının öngörölmesi durumunda, şirket yönetim kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması ve bu raporun veya sonucunun KAP'ta açıklanması zorunlu kılınmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketleri ile ilişkileri hakkında 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi gereğince ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 9-10 uyarınca işbu rapor düzenlenmiş olup rapor, doğru ve dürüst hesap verme ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1. ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketin sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	2.604.451	0,78	1.874.850	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	14,67	35.052.950	14,67
Diğer Halka Açık Kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	84,55	202.072.531	84,55
Toplam			332.007.786	100	239.000.331	100

(*) 31 Aralık 2017 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 261.038.907 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'ye ve 1.522.029 TL'si Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'e aittir.

2. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİ

Doğuş Holding ve bu şirkete bağlı şirketlerin oluşturduğu şirketler topluluğu bünyesinde faaliyetlerine devam etmektedir. Doğuş Şirketler Topluluğu bankacılık ve finans, otomotiv, inşaat, medya, turizm ve hizmetler, gayrimenkul, enerji ve yeme-içme olmak üzere sekiz sektörde faaliyet göstermektedir.

3. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLERLE İLİŞKİLER

Şirket, Doğuş Holding A.Ş. bünyesinde yer alan şirketlerle kanun ve mevzuatlara uygun olarak karşılıklı iş ilişkisinde bulunabilmektedir. Yapılan işlerin ücretlendirilmesi 01.01.2007 tarihli 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. Maddesi olan "Transfer fiyatlandırma yoluyla örtülü kazanç dağıtım" ilkeleri doğrultusunda yapılmaktadır.

2017 Yılında Gerçekleştirilen İşlemler

Şirketin satış gelirlerinin % 35'i ana ortağımıza bağlı grup şirketleriyle gerçekleşen işlemlerden oluşmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	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
Toplam	138.103	38.516

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	-
Toplam	1.453.392	729.681

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
Toplam	25.589.785	23.973.591

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	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 Yöneticiliği	-	290.616
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (*)	-	35.250
Toplam	1.356.616	1.236.995

(*)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
Toplam	2.669.242	2.669.242

Kiralama ilişkisinin tamamında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yetkilendirdiği Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından belirlenen kira bedelleri alt limit olarak alınmaktadır. Gerçekleşen kiralama ilişkilerinde bu sınıra riayet edilmiştir.

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 fiyatlandırma 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.

Hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yapılan işlemlerde uygulanan fiyat ve bedeller emsallere uygun olup, hâkim şirket, hâkimiyetini şirketimizi kayba uğratabilecek şekilde kullanmamıştır. Ayrıca; hâkim şirket ve ona bağlı şirketler, şirketimizi kayba uğratabilecek şekilde iş, varlık, fon, personel, alacak ve borç devri gibi hukuki işlemler yapmaya; kârını azaltmaya ya da aktarmaya; malvarlığını aynı veya kişisel nitelikte haklarla sınırlandırmaya; kefalet, garanti ve aval vermek gibi sorumluluklar yüklemeye; ödemelerde bulunmaya; haklı bir sebep olmaksızın tesislerini yenilememek, yatırımlarını kısıtlamak, durdurmak gibi verimliliğini ya da faaliyetini olumsuz etkileyen kararlar veya önlemler almaya yahut gelişmesini sağlayacak önlemleri almaktan kaçınmaya yöneltmemiştir.

4. SONUÇ

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Türkiye Muhasebe Standardı'nda (TMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemler, ticari sır

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kapsamına girmemek kaydıyla, şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirketimiz aleyhine bir sonuç doğurmamıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 2016 yılında şirketler topluluğu bünyesindeki hâkim ve bağlı 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. Dolayısıyla şirketin bu bağlamda herhangi bir hukuki işlem yapılmamış olduğu cihetle herhangi bir karşı edim de gerekmemiş, Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 9-10 kapsamında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerle ilgili aldığı bir önlem veya zarar denkleştirilmesi de bulunmamaktadır.

2017 yılı içerisinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2017 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 28 numaralı dipnotunda açıklanmıştır. Bu rapor sadece %10 sınırını aşan alış ve satışların piyasa koşullarına uygunluğu açısından değerlendirmedir.

2018 yılında da aynı nitelikteki işlemlerin Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 10'da belirtilen %10 limitini aşması beklenmekte olup, bu raporda açıklanan esaslara uygun olarak işlemler gerçekleştirilecektir.

Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.01.2018 öncesi yürürlükteki tüm mevzuatlarına uyulmakta olup, 01.01.2018-30.09.2018 tarihleri arasında yürürlüğe giren:

- o 05.01.2018 tarihli ve 30292 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği (VII-128.9)
- o 05.01.2018 tarihli ve 30292 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Bilgi Sistemleri Bağımsız Denetim Tebliği (III-62.2)
- o 26.01.2018 tarihli ve 30313 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Pay Tebliği (VII-128.1) nde değişiklik yapılmasına dair Tebliği (VII-128.1.c)
- o 13.02.2018 tarihli ve 30331 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Pay Tebliği (VII-128.1) nde değişiklik yapılmasına dair Tebliği (VII-128.1.ç)
- o 13.02.2018 tarihli ve 30331 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Özel Durumlar Tebliği (II-15.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliği (II-15.1b)
- o 08.05.2018 tarihli ve 30395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği (II-23.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliği (II-23.1.b)
- o 10.05.2018 tarihli ve 30417 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliği (III-48.1.c)
- o 05.06.2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Pay Alım Tebliği (II-26.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliği (II-26.1.b)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- o 30.06.2018 tarihli ve 30464 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-52.3.c)
- o 19.09.2018 tarihli ve 30540 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kooperatif ve Kooperatif Birliklerinin Paylarının Çoğunluğuna Sahip Olduğu Anonm Ortaklıklara İlişkin Esaslara Dair Tebliğ
- o 19.09.2018 tarihli ve 30540 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Derecelendirme Faaliyeti ve Derecelendirme Kuruluşlarına Esaslar Tebliği (Seri VIII, No:51) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ Seri V(III, No:77)

bildirimleri, önceki dönemlerdeki mevzuat değişikliklerine ilaveten şirketimizin faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat olarak gerektiğinde dikkate alınmaktadır.

Şirketin Danışmanlık, Değerleme ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkan Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi

Şirketimizin Doğuş Center Maslak, Antalya 2000 Plaza ve Doğuş Center Etiler için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ile 01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis alanları için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 14.12.2017 - 13.12.2018 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin ticari sır kapsamında, müşteri ve tedarikçiler ile ilgili bilgilerin gizliliğine hassasiyetle özen göstermektedir.

Şirketimiz yatırım danışmanlığı hizmeti almamaktadır.

% 5'i Aşan Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi

Şirketin bu kapsamda karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler

Ortaklık tarafından üçüncü kişiler lehine verilmiş olan herhangi bir teminat, rehin, ipotek ve kefalet yoktur. Bu hususa ilişkin açıklama 28.03.2018 tarihinde yapılan genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

Doğuş GYO A.Ş., projelerini gerçekleştirdiği bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamakta ve bu doğrultuda sosyal sorumluluk projeleri yürütmektedir. Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda özen göstererek hareket etmektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Bununla beraber Doğuş Grubu içinde önem arz eden ekolojik çevreye olan negatif etkileri azaltmak adına düzenli olarak Ayhan Şahenk Vakfı'na şirket içinde toplanan ve ayrıştırılan plastik ve kağıt atıklar da gönderilmektedir.

IV. FİNANSAL DURUM

- a) Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Kurulunun Analizi ve Değerlendirmesi, Planlanan Faaliyetlerin Gerçekleşme Derecesi, Belirlenen Stratejik Hedefler Karşısında Şirketin Durumu

Şirket 01.01.2018 - 30.09.2018 net dönem zararı (126.097.200)-TL'dir (30.09.2017 Net dönem karı: 11.509.883-TL). Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

- b) Finansal Durum, Karlılık ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Bilgiler

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) uyarınca hazırlanmaktadır.

30.09.2018 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 1.128.107.006-TL'dir. (31.12.2017: 1.165.054.708-TL) Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 66,88'ini oluşturmaktadır.

01.01.2018 - 30.09.2018 tarihlerinde satış hasılatı 71.150.696-TL olarak gerçekleşmiştir. (30.09.2017: 55.821.733-TL) Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin 30.09.2018 dönem sonu itibarıyla 29.165.166 Euro ve 27.013.367 Amerikan Doları tutarında kredi anapara ve tahakkuk etmiş faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir:

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	30.09.2018	31.12.2017
Toplam Varlıklar	1.128.107	1.165.055
Özkaynaklar	754.513	880.586
Toplam Yabancı Kaynaklar	373.594	284.469
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	33,12%	24,42%
Toplam Finansal Borç	364.528	269.439
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	32,31%	23,13%

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	30.09.2018	30.09.2017
Hasılat	71.151	55.822
Satışların Maliyeti	(11.332)	(7.504)
Brüt Kar	59.819	48.318
Faaliyet Karı	25.431	36.321
Toplam Kapsamlı Gelir	(126.073)	11.428
Brüt Kar / Satışlar (%)	84,07%	86,56%

c) Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Kurulunun Değerlendirmeleri ve Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler: Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirketin sermayesinin karşılıksız kalmasına veya borca batık olmasına ilişkin herhangi bir durum mevcut olmadığı gibi, bu durumla ilgili olarak şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması gereken herhangi bir önlem bulunmamaktadır.

d) Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar:

Şirket portföyü: Gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve diğer varlıklardan oluşmaktadır.

30.09.2018 tarihi itibarıyla portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir:

Portföy Dağılımı (Bin TL)	30.09.2018	31.12.2017
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	1.109.057	1.145.929
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	7.760	8.994
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	11.290	10.132
Toplam Portföy Değeri	1.128.107	1.165.055

Gayrimenkul Portföyü

İstanbul / Maslak, Alışveriş Merkezi, "Doğuş Center Maslak"

Doğuş Center Maslak: Doğuş Otomotiv Grubu'nun distribütörlüğünü yaptığı markalara ait showroom ve servis alanları, Doğuş Yayın Grubu stüdyo ve ofisleri, food court alanı ile hizmet veriyor.

Maslak gibi iş merkezlerinin yoğun olarak bulunduğu İstanbul'un iş ve finans merkezi konumundaki önemli bir lokasyonda yer alıyor. Merkezin toplam alanı 63.202 m² olup bunun 47.398 m²'si kiralanabilir alandan oluşuyor.

Projenin inşaatı Kasım 2006'da bitirildi ve Doğuş Center Maslak kullanıma açıldı.

Şirketin toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %29,1 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporuna göre 321.440.000 TL'dir. www.doguscentermaslak.com.tr

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İstanbul / Beşiktaş Etiler, İş Merkezi, "Doğuş Center Etiler" Bağımsız Bölümler

Doğuş Center Etiler: İstanbul'un Beşiktaş ilçesi, Etiler mahallesinde bulunan ve merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, nezih ortamı ile faaliyet gösteren bir ofis binası.

Kullanım verimliliği, mimari özellikleri, konumu ve büyüklüğü itibarıyla Doğuş Center Etiler; ayrıcalıklı ofis ünitelerini, farklı çalşıma alanlarını birlikte sunan bir merkez olma niteliği taşıyor.

Doğuş Center Etiler merkezinin toplam arsa alanı 36.440,80 m2 olup, şirketin sahip olduğu 45 adet bağımsız bölümün kiralanabilir alanı ise 9.827 m2.

Şirketin toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %13,1 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporuna göre 144.609.000 TL'dir.

Gebze Center - AVM

Gebze Center Alışveriş Merkezi, bölgedeki ilk alışveriş ve eğlence merkezidir.

Şehir merkezine kolay erişilebilirliği de göz önüne alındığında alışveriş merkezi, bölgenin yegane çekim ve sosyal eğlence merkezi konumuna geldi.

66.072,72 m2 kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza alanı olan, sinema, bowling, GYM ve çocuk eğlence alanlarının bir arada bulunduğu Gebze Center; 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçti ve yılda yaklaşık 9 milyonun üzerinde ziyaretçi alıyor.

Şirketin toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %49,6 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporuna göre 570.010.000 TL'dir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 07.06.2018 tarihli ekspertiz raporunda gayrimenkulün değeri 548.160.000-TL belirlenmiştir.

www.gebzecenter.com.tr

Gebze Center – Otel

Hyatt Hotel'in zincirinde yeni halka, 1 Kasım 2017'den itibaren 158 odası ile hizmet veren Hyatt House Gebze oldu. Hyatt House markasının Türkiye'deki ilk konsepti olan Hyatt House Gebze özellikleriyle uzun süreli konaklayan misafirlerine konşuları ile iç içe yaşıyormuş hissini yaşatacak detaylar sunuyor.

Mayıs 2015'te yapımına başlanan ve 21.983,12 m2 alan üzerine inşa edilen, 3 bodrum kat, 1 asma kat ve 13 kat otel binasından oluşan Hyatt House Gebze, Hyatt markasının global standart ve konseptine uygun olarak 1 Kasım 2017 tarihi itibarı ile kapılarını açtı. Toplam 158 oda kapasitesine sahip olan Hyatt House Gebze'de havuz, fitness, business center, lounge ve yeme-içme hizmetleri sunuluyor.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %5.8 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporuna göre 64.475.000 TL'dir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 07.06.2018 tarihli ekspertiz raporunda gayrimenkulün değeri 64.425.000-TL belirlenmiştir.

Gebze Center – Otomotiv Showroom ve Servis

Bölgenin ilk ve tek alışveriş merkezi olan Gebze Center AVM ile aynı alan içinde olması, mevcut AVM'nin sağladığı yoğun sirkülasyon 2018 yılında açılacak olan Doğuş Oto'ya, dolaylı olarak Gebze bölgesine de önemli bir katkı sağlayacaktır.

Doğuş Oto Gebze, otomotiv showroom ve servis olarak 3 bodrum + zemin + asma kat + çatı olmak üzere toplam 12.212,21 m2 kapalı alana sahiptir.

Şirketin toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %2.4 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporuna göre 26.810.000 TL'dir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 07.06.2018 tarihli ekspertiz raporunda gayrimenkulün değeri 26.410.000-TL belirlenmiştir.

Kiralanan Varlıklarla İlgili Bilgiler

30.09.2018 bir aylık kira geliri verileridir.

Gayrimenkuller	Eylül 2018 Aylık Kira Geliri-TL
Gebze Center AVM	4.365.072
Gebze Center Otel	478.537
Gebze Center Oto Showroom	306.261
Doğuş Center Maslak	2.758.515
Doğuş Center Etiler	1.382.147

Portföyde yer alan gayrimenkullerimizin kiralama işlemlerinde Gayrimenkul Değerleme şirketleri tarafından belirlenen kira değerleri dikkate alınarak altında kiralama yapılmamıştır.

Not:

Gebze Center AVM aylık kira geliri %88,33 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

Gebze Center Otel aylık kira geliri %100 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

Gebze Center Oto Showroom aylık kira geliri %100 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

Doğuş Center Maslak aylık kira geliri %97,05 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

Doğuş Center Etiler aylık kira geliri %97,71 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

(Bin TL)	30.09.2018		31.12.2017	
Döviz Varlıklar (TL Karşılığı)	2.574	33,18%	5.311	59,05%
Vadeli Döviz Tevdiat	2.451	31,59%	4.966	55,21%
Vadesiz Döviz Tevdiat	123	1,59%	345	3,84%
TL Varlıklar	5.184	66,82%	3.683	40,95%
Vadeli TL Mevduat	794	10,24%	3.671	40,82%
Vadesiz TL Nakit ve Banka	4.390	56,58%	12	0,13%
Genel Toplam	7.758	100%	8.994	100%

Tamamlanan Projeler

Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi

Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi No:310 adresinde kain ve tapunun G22B24B2A Pafta, 5678 Ada, 20 nolu parselinde kayıtlı gayrimenkulumuz üzerinde; "Otel inşaatı öncelikli olmak üzere ve ek binalar inşaat projesi" yapılması çalışmalarına başlanmıştır.

Bu kapsamda 09.07.2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı gereği;

Proje tasarım kontrolü, proje yönetimi ve kontrollüğü hizmetleri için alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile 5.000.000-TL+KDV (beşmilyon TL+KDV) karşılığı sözleşme imzalanmasına,

Ayrıca Mimari ve İç Mimari Projelendirme Hizmetleri için alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu, CM Tasarım Mimarlık İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile 944.000-TL+KDV (dokuzyüzkırkdörtbin TL+KDV) karşılığı sözleşme imzalanmasına, bu konularda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.

Bu kararımıza ilişkin olarak;

10.07.2014 tarihinde yapmış olduğumuz özel durum açıklaması doğrultusunda; Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi No:310 adresinde kain ve tapunun G22B24B2A Pafta, 5678 Ada, 20 nolu parselinde kayıtlı gayrimenkulumuz üzerinde "Otel inşaatı öncelikli olmak üzere ve ek binalar inşaat projesi" yapılması konusunda araştırma, değerlendirme ve planlama çalışmaları yapıldığı duyurulmuştur.

Proje hakkında 17.02.2015 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı gereği ise aşağıdaki gibi bir açıklama yapılmıştır:

Şirketimizin maliki bulunduğu Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, adresinde kain ve tapunun G22B24C2A pafta, 5678 ada, 22 nolu parselinde kayıtlı taşınmazımız üzerinde geliştirmekte olduğumuz "Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesine" ilişkin olarak; inşaat yapı ruhsatı alımı ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması ve ilgili harçların ödenmesine, bu bağlamda ana yüklenici firma olarak "Yeni Teknik Yapı İnşaat

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin görevlendirilmesine ve inşaa faaliyetlere başlanılmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

"Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesine" ilişkin olarak; İnşaat Yapı Ruhsatı (ruhsat no:122) 20.02.2015 tarihinde alınmıştır. Buna ilişkin Kamuyu Aydınlatma Platformunda 20.02.2015 tarihinde açıklama yapılmıştır.

21.08.2017 tarihinde projenin Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

"Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi" kapsamında yapımı tamamlanan "Hyatt House Gebze" oteli 1 Kasım 2017 tarihi itibarıyla misafirlerine kapılarını açmıştır.

"Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi" kapsamında yapımı tamamlanan "Oto Showroom" Ağustos 2018'de faaliyete geçmiştir.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Değerleme Konusu	Doğuş Center Maslak
Talep Tarihi	Aralık 2017
Raporu Hazırlayan	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.12.2017/DGYO 2017-1
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ.Ayazağa Mah., 2 pafta, 1 ada, 131 nolu parsel
Nihai Değer	321.440.000 TL
Sigorta Değeri	44.073.071 EURO
<hr/>	
Değerleme Konusu	Doğuş Center Etiler-45 adet Bağımsız Bölüm
Talep Tarihi	Aralık 2017
Raporu Hazırlayan	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26 Aralık 2017/DGYO 2017-3
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mah., 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 1,289,293,294,295,296,297,298,299,300,301,302,303,304,305,306,307,308, 309,310,311,312,313,314,315,316,317,318,319,320,321,322,323,324,325,326,327, 328,329,330,331,332,333,334,335 nolu bağımsız bölümler
Nihai Değer	144.609.000 TL
Sigorta Değeri	23.121.359 EURO
<hr/>	
Değerleme Konusu	Gebze Center AVM-Otel- Otomotiv Showroom ve Servis
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	07.06.2018/2018REV325
Tapu Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., G22B24C2A ve G22B24B2A Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 2 ve 4 parsel
Nihai Değer AVM	548.160.000 TL
Nihai Değer Otel	64.425.000 TL
Nihai Değer Showroom	26.410.000 TL
Sigorta Değeri	171.773.578 EURO (Otel ve Showroom-Servis Alanı dahil)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.759.840	8.993.753
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.109.057.520	1.145.928.534
C İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		11.289.646	10.132.421
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.128.107.006	1.165.054.708
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	364.527.960	269.439.067
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	754.513.343	880.585.987
Diğer Kaynaklar		9.065.703	15.029.654
D Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.128.107.006	1.165.054.708

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.759.607	8.993.555
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	30.472	30.472
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(l)	6.838.512	4.966.169

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ. Md.22/(e)	K/D	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ. Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	%98,31	%98,36
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	%0,69	%0,77
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ. Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ. Md.24/(c)	B2/D	-	-
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ. Md.28/1(a)	C2/D	-	-
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ. Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	%48,32	%30,60
8	Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	(A2-A1)/D	%0,69	%0,77
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(İ)	L/D	%0,61	%0,43

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a" 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin "a, b, c ve d" bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar yukarıda gösterilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 FİNANSAL DURUM TABLOSU BİLANÇO

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		17.757.044	17.367.884
Nakit ve nakit benzerleri	3	7.759.840	8.993.753
Ticari alacaklar		8.542.585	3.613.847
- ilişkili taraflardan ticari alacaklar	5,27	2.610.447	138.103
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	5.932.138	3.475.744
Diğer alacaklar		1.722	1.584
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	1.722	1.584
Peşin ödenmiş giderler	7	1.141.822	615.726
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	216.504	187.399
Diğer dönen varlıklar	15	94.571	3.955.575
DURAN VARLIKLAR		1.110.349.962	1.147.686.824
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.109.057.520	1.145.928.534
Maddi duran varlıklar	10	647.692	592.464
Maddi olmayan duran varlıklar	11	123.904	137.393
Peşin ödenmiş giderler	7	506.470	766.593
Diğer duran varlıklar	15	14.376	261.840
TOPLAM VARLIKLAR		1.128.107.006	1.165.054.708
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		117.932.310	60.779.475
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	110.029.101	46.600.381
Ticari borçlar		2.539.649	11.077.492
- ilişkili taraflara ticari borçlar	5,27	957.711	1.453.392
- ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	1.581.938	9.624.100
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	107.800	114.544
Diğer borçlar		393.053	170.526
- ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	393.053	170.526
Ertelenmiş gelirler	7	597.768	419.495
Kısa vadeli karşılıklar		1.169.901	1.501.057
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	1.169.901	1.501.057
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	3.095.038	895.980
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		255.661.353	223.689.246
Uzun vadeli borçlanmalar	4	254.498.859	222.838.686
Diğer borçlar		939.612	554.084
- ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	939.612	554.084
Uzun vadeli karşılıklar		222.882	296.476
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	222.882	296.476
ÖZKAYNAKLAR		754.513.343	880.585.987
Ödenmiş sermaye	17	332.007.786	332.007.786
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		5.056.295	5.056.295
Paylara ilişkin primler	17	249.751.377	249.751.377
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(133.251)	(157.807)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		(133.251)	(157.807)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(133.251)	(157.807)
Geri alınmış paylar	17	(3.984.585)	(3.984.585)
Geçmiş yıl karları		297.912.921	243.847.408
Net dönem karı		(126.097.200)	54.065.513
TOPLAM KAYNAKLAR		1.128.107.006	1.165.054.708

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	18	71.150.696	26.019.895	55.821.733	18.340.315
Satışların maliyeti (-)	18	(11.331.889)	(3.596.703)	(7.503.746)	(2.690.996)
Brüt kar		59.818.807	22.423.192	48.317.987	15.649.319
Genel yönetim giderleri (-)	19	(4.218.803)	(1.113.467)	(5.738.770)	(1.869.529)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.865.953	1.293.147	218.618	35.539
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(32.035.427)	(2.264.856)	(6.476.996)	(2.773.944)
Esas faaliyet (zararı)/karı		25.430.530	20.338.016	36.320.839	11.041.385
Yatırım faaliyetlerinden giderler	20	-	-	-	-
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet (zararı)/karı		25.430.530	20.338.016	36.320.839	11.041.385
Finansman gelirleri	22	2.222.858	1.297.986	13.651.529	6.801.172
Finansman giderleri (-)	23	(153.750.588)	(93.959.114)	(38.462.485)	(18.034.001)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi (zarar)/kar		(126.097.200)	(72.323.112)	11.509.883	(191.444)
Dönem vergi geliri/(gideri)	25	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden dönem (zararı)/karı		(126.097.200)	(72.323.112)	11.509.883	(191.444)
Diğer kapsamlı gelir					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		24.556	11.220	(81.694)	(18.750)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(126.072.644)	(72.311.892)	11.428.189	(210.194)
Pay başına kazanç	26	(0,384)	(0,220)	0,035	(0,001)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	239.000.331	249.751.377	(85.977)	245.372	(3.984.585)	283.014.860	58.650.926	826.592.304
Transferler	-	-	-	4.810.923	-	(4.810.923)	-	-
Sermaye Artırımı	93.007.455	-	-	-	-	(34.356.529)	(58.650.926)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(81.694)	-	-	-	11.509.883	11.428.189
30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler (sınırlı denetimden geçmiş)	332.007.786	249.751.377	(167.671)	5.056.295	(3.984.585)	243.847.408	11.509.883	838.020.493
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	249.751.377	(157.807)	5.056.295	(3.984.585)	243.847.408	54.065.513	880.585.987
Sermaye	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-	54.065.513	(54.065.513)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	24.556	-	-	-	(126.097.200)	(126.072.644)
30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler (sınırlı denetimden geçmiş)	332.007.786	249.751.377	(133.251)	5.056.295	(3.984.585)	297.912.921	(126.097.200)	754.513.343

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

30 EYLÜL 2018
NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		42.330.797	34.140.454
Dönem karı		(126.097.200)	11.509.883
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		173.689.947	30.142.260
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	162.711	172.931
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		15.595.548	11.265.283
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.792.931)	6.483.299
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		130.940.933	12.220.747
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		24.676.186	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		24.676.186	-
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		4.107.500	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		4.107.500	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(4.826.648)	(6.589.238)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(3.080.699)	(5.587.004)
Ticari borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(8.537.843)	(6.860.752)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler			5.858.518
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış		3.813.252	5.335.884
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış		2.978.642	522.634
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		42.766.099	35.062.905
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(435.302)	(922.451)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		7.882.878	(54.436.569)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(2.512.672)	(54.432.098)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	9	10.600.000	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(204.450)	(4.471)
-Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(204.450)	(4.471)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(51.450.516)	42.321.196
Kredilerden nakit girişleri		-	82.240.000
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(35.653.706)	(30.493.517)
Ödenen faiz		(16.200.100)	(10.162.753)
Alınan faiz		403.290	737.466
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(1.236.841)	22.025.081
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(1.236.841)	272.739
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(1.236.841)	22.297.820
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		8.991.486	1.946.852
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	7.754.645	24.244.672

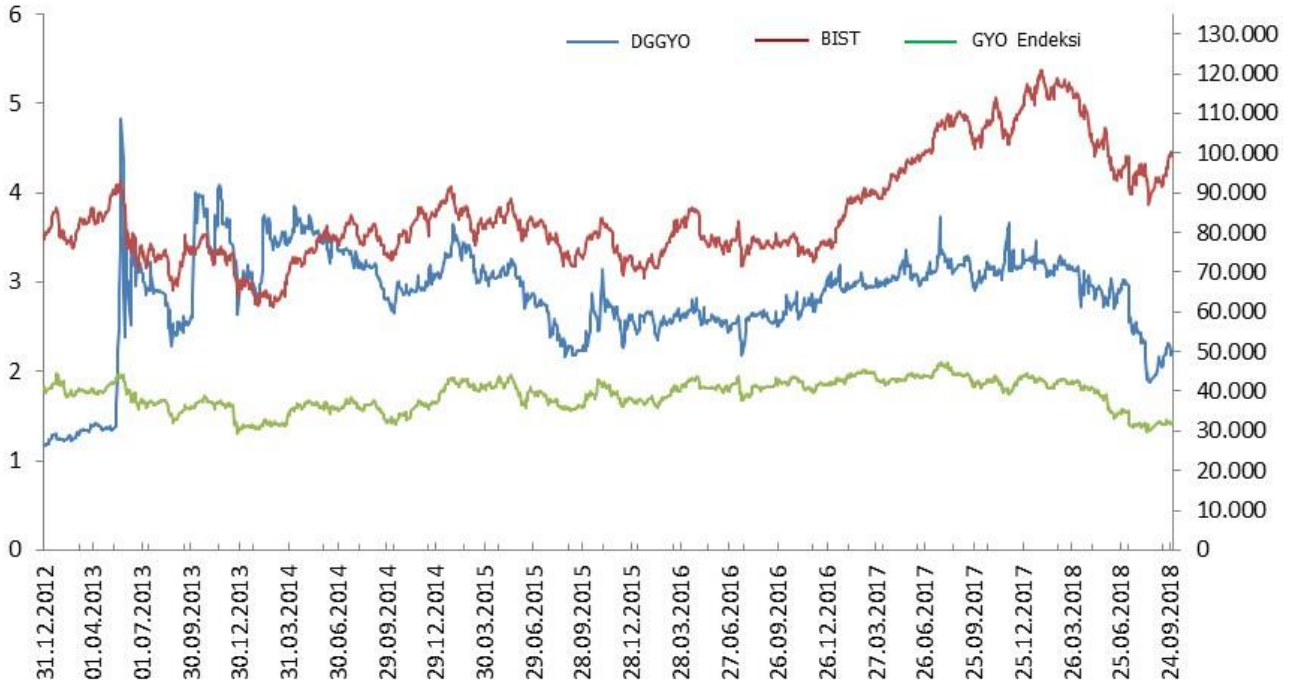
DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

30.09.2018 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 2,22-TL olup piyasa değeri 737.057.285-TL'dir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

e) Şirket Kar Dağıtım Politikası ve 2017 Yılıın Kar Dağıtım Hakkında Bilgi

Kar Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtım konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

Kar dağıtım politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve Esas Mukavelemizde yer alan hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu kar dağıtım teklifini hazırlayıp Genel Kurulun onayına sunmaktadır. Genel Kurul Toplantısında karın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı hususları görüşülüp karara bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir.

Şirket, kar dağıtım ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında dengeli bir politika izlenir.

Şirket'in finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun özsermaye kalemleriyle mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereği veya vergisel yükümlülük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabilir karın tespitinde indirim konusu edilebilir.

Buna göre:

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

Kar Dağıtım Zamanı

Yıllık karın ortaklara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz.

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir. Kâr payının taksitle ödenmesi Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak gerçekleştirilir.

Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Sermaye Piyasası Kanununun 20.maddesi uyarınca, bir hesap döneminde verilecek toplam kâr payı avansı bir önceki yıla ait dönem kârının yarısını aşamaz. Önceki dönemde ödenen kâr payı avansları mahsup edilmeden ilave kâr payı avansı verilmesine ve kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kâr dağıtımına ilişkin yönetim kurulu önerisi veya kâr payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararı, şekli ve içeriği Kurulca belirlenen kâr dağıtım tablosu veya kâr payı avansı dağıtım tablosu ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur.

Genel Kurul'da karara bağlanan kar dağıtımının yeri ve zamanı şirket merkezinin bulunduğu yerde bulunan bir gazete ile, Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla yapılan özel durum açıklamasıyla ve şirketin internet sitesinde ilan edilmek suretiyle kamuya duyurulur.

Genel kurul tarafından pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verilen kâr payı tutarı, pay sahiplerine yapılacak taksit ödemeleri ile orantılı olarak ve aynı usul ve esaslar çerçevesinde ödenir.

Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin yönetim kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 27.06.2016 tarih ve 441 sayılı kararı ile Şirket Kar Dağıtım Politikası revize edilerek 28.06.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuştur. 28.03.2017 tarihli Genel Kurul Toplantısında Genel Kurul'un onayına sunularak oy birliği ile Kabul edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2017 Yılı Temettü Dağıtımı

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan web sayfamızdaki “Yatırımcı İlişkileri” bölümü altında, 28.03.2018 tarihinde yapılan 2017 Yılı Genel Kurul Bilgileri içerisinde “Kar Dağıtım Tablosu” kısmında yer almaktadır.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu’nun (II-14.1) sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan 1 Ocak 2017-31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2017 yılı faaliyetlerinden 54.065.513-TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu’na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 6.040.504.27-TL dönem karı gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına ve şirket kar dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan ve şirket ana sözleşmesi gereği ayrılması gereken, 2017 yılı Genel Kanuni Yedek Akçe, yasal kayıtlarımızdaki dönem karı tutarı üzerinden hesaplanarak, 302.025.21-TL olarak belirlenmiştir. 302.025.21-TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasından sonra SPK mevzuatına göre hesaplanan net dağıtılabilir kar tutarı 53.763.487.78-TL’dir. Vergi Usul Kanunu’na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir kar tutarı ise 5.738.479.05-TL’dir.

2 Mart 2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, şirketimizin büyüme politikaları doğrultusunda 2017 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması hususunun Genel Kurul’un onayına sunulmasına, oy birliği ile karar verildi.

V. ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ

Şirketimizin maruz kaldığı başlıca riskler; finansal riskler (kredi, kur, faiz, likidite piyasa ve sermaye riski), operasyonel riskler ve hukuki riskler olarak üç ana başlıkta takip edilmektedir.

Şirketimizin İç Kontrol Birimi henüz kurulamadığından iç kontrol işlevi Mali İşler Müdürlüğü kontrolünde yürütülmekte olup, ayrıca dönemler itibarıyla Doğuş Holding A.Ş. İç Denetim bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kurulu’na raporlanmaktadır.

12 Şubat 2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında;

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından gerçekleştirilen çalışmalar çerçevesinde, iç denetim yetkinliğinin geliştirilmesi ve iş süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik olarak iç denetim faaliyetlerinin dış kaynak kullanımı yoluyla Uluslararası İç Denetim standartlarına uygun bir şekilde gerçekleştirilmesi, raporlanması ve bulgulara ilişkin önerilerin sunulması konusunda 2018 yılında DRT (Deloitte) Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.’den hizmet alınmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı oybirliği ile kabul edilip 12.02.2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) duyurulmuştur.

Şirketimizin, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizmasına ait detaylı bilgiler;

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Bölüm V – Yönetim Kurulu, 5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması kısmında belirtilmiştir.

Kiralananabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında da belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirketin her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olması yanında geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme karlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanması amaçlanmaktadır. Şirketin portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkanları değerlendirilir. Likidite her zaman kuwetli tutulurken nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkanlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

Şirketin periyodik olarak düzenlenen bağımsız denetim raporlarında şirketin maruz kalınabilecek risklerin niteliği konusunda detaylı bilgiler verilmektedir ve bu bilgiler kamuya açıklanıp pay sahipleri ile paylaşılmakta ayrıca şirketin internet sitesinde de yer almaktadır.

Kredi Riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün önemli bir kısmını ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Kira gelirlerinin %38'i Doğuş Grubu şirketlerinden elde edilmektedir. Bunun dışındaki kiracılardan teminat mektubu alınarak kredi riski sınırlandırılmaktadır.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde bulunan Doğuş Center Maslak gayrimenkulünün çok büyük bir kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Herhangi bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır.

26.12.2013 tarihinde kısmi bölünme yolu ile şirket portföyüne katılan Gebze Center AVM'de ise kiracı bulunan Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'nin 2016 yılı içinde iflas erteleme istemiş olması bu firmanın kira ve ortak gider yükümlülüklerini yerine getirememesine neden olmuştur. Real firmasının iflas erteleme süreci 27.07.2017 tarihinde iflas masasına devir ile sonuçlanmış olup AVM'den tahliyesi 26.09.2017 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Firmanın şirketimize olan kira ve ortak gider borçları iflas masasına yazdırılmış olup süreç hukuk birimleri tarafından takip edilmektedir.

6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil olmuştur. Doluluk oranı yaklaşık %97.7 olan gayrimenkulün kiracılarının çoğunun kurumsal firmalar olması nedeniyle herhangi bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır. Ayrıca şirket kiracılardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

Şirketin likidite riskinin ifadesi olan cari oran (Dönen Varlıklar/KVYK) 30.09.2018 mali tablolarına göre 0.15 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2017 yılı içinde de devam eden “Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar” projesine ilişkin nakit çıkışları şirketin nakit pozisyonunda belirleyici olmuştur. Şirket projenin finansmanı için 2017 yılı başında 20 milyon € proje finansmanı kredisi kullanmıştır.

30.09.2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Kur riski

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını ve yükümlülüklerini TL'ye çevirirken döviz kurlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

Şirketin 30.09.2018 dönem sonu itibarıyla 29.165.166-€ ve 27.013.367-\$ kredi anapara ve tahakkuk etmiş faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin gelirlerini oluşturan kira sözleşmeleri USD ve Euro karşılığı TL olduğundan USD-EUR/TL kur artışı gelirler açısından şirkete olumlu katkı yapmaktadır. Döviz kurlarında hızlı artışların yaşandığı dönemlerde şirketin "kur sabitleme" uygulamaları kur artışının olumlu etkilerini sınırlamaktadır.

Şirket 06.10.2018 tarihinde resmi gazete yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında yayınlanan 32 sayılı karar doğrultusunda yabancı para cinsinden tüm kira kontratlarını ilgili tebliğde belirtilen usuller doğrultusunda Türk Lirasına çevirmiştir.

Şirketin ABD doları ve Avro kredi borçları nedeniyle, döviz kurlarında yaşanan %20 değişimin şirketin mali yapısına kur etkisinin yaklaşık 72,39 milyon TL olduğu görülmüştür. 2018 yılının ilk dokuz ayında döviz kurlarında yaşanan yüksek oranlı artış yılsonu mali tablolarında yaklaşık olarak 136,67 milyon TL kur farkı zararı oluşmasına neden olmuştur.

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını ve yükümlülüklerini, TL'ye çevirirken döviz kurlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in krediler hariç finansal alacak ve borçları genelde kısa vadeli olup, faiz riskine maruz kalmamaktadır.

Şirket, kredi faizlerinde uzun vadeli ve değişken faizli krediler kullanarak faiz oranı değişim riskini azaltmaktadır.

Küresel anlamda borçlanma faiz oranlarının düşük seyretmesi şirketin lehine bir durum oluşturmaktadır. Ancak 2017 yılında Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) faiz artışına gitmesi ve 2018 yılında da bu sürecin devam etmesi nedeniyle şirketin değişken faizli borçlarının faiz yükünü arttırması beklenmektedir.

Şirketin 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a", 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin "a, b, c ve d" bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uyduğu görülmüştür.

Finansal Olmayan Riskler

Finansal olmayan riskler şirketlerin mali tablolarını direkt olarak etkilemeyen riskleri içermektedir. Bu riskler hukuki riskler, mevzuat riskleri, marka riskleri olarak düşünülebilir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Maslak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı: İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak kesinleşmiş ve 12 Mart 2014 tarihinde askıya çıkarılmış olan 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planına Şirket tarafından itiraz edilerek düzeltilmesi talebinin reddi neticesinde imar planının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle İstanbul 2 İdare Mahkemesinde açılan bu davada talep edilen yürütmenin durdurulması talebinin reddi kararı 11 Haziran 2015 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiş olup davanın reddine dair karar ise 29 Şubat 2016 tarihinde şirkete iletilmiştir.. İstanbul 2. İdare Mahkemesinin kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

Maslak ve çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 7 Temmuz 2015 - 7 Ağustos 2015 tarihleri arasında askıya çıkarılmış bulunan “Sarıyer ilçesi, Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama imar planına 3 Kasım 2015 tarihinde yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle Şirket tarafından açılan dava ile ilgili olarak, İstanbul 2 İdare Mahkemesinin yürütmenin durdurulması talebinin reddine dair kararı 4 Nisan 2016 tarihinde Şirket’e tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 20 Haziran 2017 tarihinde Şirket’e tebliğ edilmiştir. 17 Temmuz 2017 tarihinde İstanbul 2. İdare Mahkemesinin bu kararına karşılık İstanbul Bölge İdare Mahkemesinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 4 Haziran 2018 tarihinde şirkete tebliğ olan İstanbul Bölge idare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi tarafından istinaf talebinin reddine karar verilmiş olup bu karara karşı yasal süresi içerisinde temyiz yoluna başvurulmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

Kocaeli 1/5000 Ölçekli İmar Planı: Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 17 Eylül 2015 tarih ve 516 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na Şirket tarafından 11 Ocak 2016 tarihinde kararın iptali istemiyle dava açılmıştır. Şirketin talebi, Kocaeli 1.İdare Mahkemesi'nin Esas N2016/114, Karar N2017/539 sayılı kararı ile reddedilmiştir. Mahkemenin davanın reddine ilişkin kararı 20 Haziran 2017 tarihinde Şirkete tebliğ edilmiştir. Kocaeli 1. İdare Mahkemesi'nin davanın reddine dair kararı 20 Haziran 2017 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. Kocaeli 1. İdare Mahkemesi'nin davanın reddine dair vermiş olduğu karar Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesine 21 Ağustos 2017 tarihinde yapı kullanma izni alınmış olması nedeniyle Şirket aleyhine bir durum yaratmadığından dolayı hukuki süreç sonlandırılmıştır. Şirket tamamlanan hukuki süreç neticesinde herhangi bir zarara uğramayacağı kanaatindedir.

Maslak ve çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği: Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 17 Ekim 2016 - 17 Kasım 2016 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Plan Değişikliğine 16 Kasım 2016 tarihinde itiraz edilmiş, yasal süre içerisinde de ilgili imar planının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle 6 Şubat 2017 tarihinde İstanbul 3 İdare Mahkemesine dava açılmıştır. İstanbul 3 İdare Mahkemesi 13 Kasım 2017 tarihinde yürütmenin durdurulması talebinin kabulüne ilişkin karar vermiş olup 30 Ocak 2018 tarihinde, imar planı değişikliğinin iptaline ilişkin kararı Şirket'e tebliğ etmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 3 İdare Mahkemesinin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

Bunların dışında;

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla taraf olduğu alacak davalarının sayısı 17, işçi davalarının sayısı 7, tazminat davalarının sayısı 1, idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar yukarıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket 01.01.2018 – 30.09.2018 dönemi içinde yasal bildirimlerini ve mevzuat gerekliliklerini eksiksiz olarak yerine getirmiştir. Herhangi bir cezai yaptırım durumu olmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Sermaye Yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 04.04.2013 tarih, 355 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer alan hükümler dikkate alınarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi çalışmalarını yapmak amacıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komitenin oluşumu, yapısı, çalışma esasları Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporunda belirtilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde 4 (dört) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 29.12.2017 tarih 2017-07 sayılı komite toplantısında 2017 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur.

2017-07 sayılı komite toplantısında ayrıca Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1’nin 4.5.9ncü maddesi uyarınca; iç kontrol ve iç denetim etkinliğinin gözetimini yapmak amacıyla şirketimizde iç kontrol sisteminin oluşturulması konusunda ön çalışmalara başlandığı yönünde bilgi verilmiştir.

V. DİĞER HUSUSLAR

a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:

30 Eylül 2018 31 Aralık 2017

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	1.919.960	-
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	564.674	116.030
DC Financial Advisers LTD	106.567	-
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aksesuar Tic. A.Ş.	14.914	-
Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	4.332	22.073
Toplam	2.610.447	138.103

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in ilişkili taraflara, 1.603.722 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen temininata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 1.622.542 TL). 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla bunun dışında ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

bulunmamaktadır.

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar:</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	788.935	942.855
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	149.754	449.350
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	13.664	15.387
Antur Turizm A.Ş.	3.666	3.772
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	1.692	42.028
Toplam	957.711	1.453.392

İlişkili taraflarla işlemler

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
<i>Kira gelirleri</i>				
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	15.046.758	5.539.569	12.013.918	4.071.965
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	6.806.264	2.464.067	5.751.191	1.898.090
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.975.556	1.170.713	-	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.047.756	377.732	864.092	290.970
DG Financial Advisers Ltd.	548.779	220.758	-	-
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	397.119	143.167	330.750	111.375
Kral Müzik Medya Hizmet A.Ş.	157.885	56.920	130.209	43.846
Doğuş Holding A.Ş.	49.770	17.981	41.449	13.988
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks.Tic. A.Ş.	22.100	12.600	-	-
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	13.015	4.702	10.839	3.658
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	-	-	258.620	81.520
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	-	-	29.062	10.372
Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	13.947	4.552
Toplam	27.065.002	10.008.209	19.444.077	6.530.336

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Hizmet giderleri ve diğer giderler

Doğuş Holding A.Ş.	805.433	540.381	570.952	195.866
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	412.030	131.317	360.297	125.128
Antalya 2000 Plaza Yöneticiliği	330.515	-	311.888	104.358
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	149.754	68.103	138.574	48.026
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	102.802	34.268	76.384	25.811
VDF Filo Kiralama A.Ş.	71.523	71.523	-	-
Antur Turizm A.Ş.	4.073	-	4.369	555
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	-	-	26.479	26.479
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	-	169	-
Toplam	1.876.130	845.592	1.489.112	526.223

Hizmet alımı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	1.112.184	-	2.001.931	667.310
Toplam	1.112.184	-	2.001.931	667.310

Şirket'in satış gelirlerinin yaklaşık %38'i (30 Eylül 2017: %35) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

b) Personel ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçiye Sağlanan Hak ve Menfaatler ile Personelin Mesleki Eğitimine İlişkin Bilgiler

Şirketin 20.07.2015 tarih 2015/421 sayılı kararı ile kabul edilmiş olan "İnsan Kaynakları ve Eğitim Politikası" ile "Personel Yedekleme Politikası" bulunmaktadır. Ayrıca bu konuda Doğuş Grubu'nun uygulamaları da takip edilmektedir. Şirketimizde; 30.12.2014 tarih, 2014/400 sayılı Yönetim Kurulu toplantısı sonucu kabul edilmiş bir Personel Tazminat Politikası mevcuttur. İlgili politikalar gerektiğinde güncellenmektedir.

Çalışanlara ücret, işyerinde yemek verilmesinin yanında İş Kanunu'nda yer alan diğer sosyal haklar eksiksiz olarak sağlanmaktadır. Çalışanlardan 10 kişi şirket tarafından yaptırılan sağlık ve hayat sigortası kapsamındadır.

Çalışanlara 01.01.2018-30.09.2018 döneminde 263 saat mesleki eğitim ve yabancı dil eğitim imkanı sağlanmıştır.

Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 30.09.2018 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 405.601-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 222.882-TL (31.12.2017 296.476-TL)dir.

Kullanılmamış izin karşılığı olarak 412.626-TL (31.12.2017 501.057-TL) ayrılmıştır.

Şirketin personel yedekleme politikası mevcuttur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

c) Kullanıcılar İçin Faydalı Olacak Diğer Hususlar İle Hesap Döneminin Kapanmasından Sonra Meydana Gelen Önemli Olaylar

Şirket Yönetim Kurulunun 08 Haziran 2018 tarihli Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar'ın satışına ait kararına ilişkin açıklama:

Şirketimizin tabi olduğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 34, 37 no'lu maddeleri doğrultusunda, şirket portföyünde faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller altında bulunan Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar'dan oluşan gayrimenkul için yetkili bağımsız değerlendirme şirketine gerçeğe uygun değer tespiti amacıyla 7 Haziran 2018 tarihinde değerlendirme raporu yaptırılmıştır. Değerleme raporuna göre bu yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 638.995.000 TL olarak tayin edilmiştir. Bu doğrultuda Şirketimiz 30 Haziran 2018 ve 30 Eylül 2018 tarihli finansal tablolarında Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar'dan oluşan gayrimenkulünü 638.995.000-TL değer üzerinden muhasebeleştirmiştir.

8 Haziran 2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda da açıklanmış olduğu üzere Şirket Yönetim Kurulu Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalardan oluşan gayrimenkulü 102.500.000- Euro bedelle satışı için karar almış ve yine 8 Haziran 2018 tarihinde Şirket ile Seyir Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında söz konusu bedel üzerinden belirli ön şartları olan satış sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşmenin ön şartlarından biri olan Rekabet Kurumu izni 5 Temmuz 2018 tarihinde alınmış olup sözleşmede yer alan diğer ön şart olan valilik izni ise 9 Ağustos 2018 tarihinde gerçekleşmiştir. Ön şartların tamamının gerçekleşmesi ancak gayrimenkul tapu devrinin gerçekleşmemesi nedeniyle, henüz satış süreci tamamlanmamıştır. Taraflar arasında akdedilmiş bulunan 8 Haziran.2018 tarihli Gayrimenkul Alım ve Satım Vaadi Sözleşmesi incelendiğinde; tarafların mülkiyet devri için pek çok şart ve esas belirlediği, bu şart ve esaslardan en önemli ikisinin a) Rekabet Kurulu izni ile b) Valilik izni olduğu görülmüştür. Yani, diğer düzenlemeler kapsamında taraflar yükümlülüklerini yerine getirirse dahi, mülkiyet devir işlemi için gerekli olan Rekabet Kurulu izin kararı 5 Temmuz 2018 tarihinde alınmış olup, Kocaeli Valiliği'nin yabancıya satış nedeniyle yapacağı ve yaptıracığı araştırmasının 9 Ağustos 2018 tarihi itibarıyla sonuçlandırılmıştır. Satış işleminin tamamlanması için bu iki şartın birlikte olumlu sonuçlanması ve sonrasında ilgili tapu sicil müdürlüğü nezdinde taraflarca müşterek alım-satım işlemine başlanmasına dair resmi başvuruda bulunmaları, neticesinde resmi akdin imzalanması gereklidir.

Ayrıca, 8 Ağustos 2018 tarihli Av. İlker Araz tarafından hazırlanmış hukuk görüşünde de açıkça belirtildiği üzere; Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu ilgili maddelerinde düzenlenmiş hükümler kapsamında alıcı ve satıcı, taşınmazın alım ve satımına dair iradelerini diğer tarafa sözlü veya yazılı olarak beyan edebilirler. Bu irade beyanlarının tapu devri öncesinde bildirilmiş olması ancak bu iradenin tapu sicil müdürlüğü nezdinde tarafların bizzat veya vekilleri marifetiyle birlikte yapacakları başvurunun imzalanması ile resmîyet ve geçerlilik kazanacaktır. Taraflar resmi akdin imzası anına kadar her zaman bu iradelerinden dönebilirler.

Bağımsız Denetim şirketi tarafından gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin; 30 Haziran 2018 tarihli döviz kurları baz alınarak ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) 13 “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü” standardı uyarınca 102.500.000- Euro bedel karşılığı 712.426.250-TL bedel üzerinden muhasebeleştirilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Ancak, şirketimiz, gayrimenkule ilişkin satış sözleşmesinde belirlenen satış ön şartlarının ve tapu devrinin gerçekleşmemiş olması sebebiyle 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolarında 7 Haziran 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirlenen 638.995.000-TL tutarındaki gerçeğe uygun değer kullanılması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zararın tapu devri sonucunda yani oluştuğu dönemde net kar/zarara dahil edilmesi gerektiği kanaatindedir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 02.10.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarihli ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında yapacakları sözleşmelere yönelik düzenleme değerlendirilmiştir.

İlgili düzenlemede; Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dahil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama dahil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmayacağı, aynı kararın 4’üncü maddesinin (g) bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 30 gün içinde söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedeller, Bakanlıkça belirlenen haller dışında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirleneceği belirtilmektedir.

Öte yandan, bahse konu kararda yer alan her iki madde hükmü ile, yeni yapılacak veya mevcut akdedilmiş sözleşmelerle ilgili olarak, Hazine ve Maliye Bakanlığı’nca uygun görülen bazı hallerin istisna tutulabileceği de hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda Bakanlık tarafından yapılacak yasal düzenleme beklenmektedir.

Bu doğrultuda portföyümüzde yer alan gayrimenkullere ait kira sözleşmelerinde değişiklik yapılması hususunun söz konusu Bakanlık yasal düzenlemesini takiben değerlendirilmesine, gayrimenkullere ait kira bedellerinin ise, Ekim 2018’e (bir ay süre ile) ilişkin olarak aşağıdaki şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

Şirketimiz portföyünde yer alan “Gebze Center AVM” ve “Gebze Doğuş Oto” isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Avrupa Para Birimi (“EURO”) bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.10.2018-31.10.2018 (bir ay) dönemine münhasır olarak, kiracılardan iş hacimlerinin oldukça daralmış olması nedeniyle gelen taleplerin ve son dönemde finansal piyasalarda görülen kur artışlarının olumsuz etkileri dikkate alınmak suretiyle; 1 EURO kurunun ağırlıklı ortalaması 5.90 Türk Lirası olacak şekilde belirlenmesine, bu durumun kiracılara; bir aylık bir döneme münhasır olacağı, geleceğe dönük genel bir uygulama ve kabul şeklinde olmayacağı hususunun belirtilerek yazılı olarak bildirilmesine

Şirketimiz portföyünde yer alan “Doğuş Center Maslak” ve “Doğuş Center Etiler” isimli gayrimenkullerde mevcut kiracıların ödemekte olduğu ABD Doları (“USD”) bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.10.2018-31.10.2018 (bir ay) dönemine münhasır olarak, kiracılardan iş hacimlerinin oldukça daralmış olması nedeniyle gelen taleplerin ve son dönemde finansal piyasalarda görülen kur artışlarının olumsuz etkileri dikkate alınmak suretiyle; 1 USD kurunun 4.90 Türk Lirası olarak belirlenmesine, bu durumun kiracılara; bir aylık bir döneme münhasır olacağı, geleceğe dönük genel bir uygulama ve kabul şeklinde

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

olmayacağı hususunun belirtilerek yazılı olarak bildirilmesine, karar verilmiştir.

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde; Şirket Yönetimi tarafından 12.10.2018 tarihinde yapılan KAP açıklamasında;

02.10.2018 tarihinde KAP sisteminde yapmış olduğumuz ÖDA ile, Şirket'imiz portföyünde yer alan gayrimenkullerde Ekim 2018 (bir ay süre ile) kira faturaları için uygulanacak döviz kurları açıklanmıştır.

Öte yandan ilgili açıklamamız sonrasında; T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar İlişkin Tebliğ (Tebliğ N 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ N 2018-32/51) ("Tebliğ"), 06.10.2018 tarihinde Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

İlgili Tebliğ ile kira sözleşmelerinde mevcut döviz cinsinden tutarların 2 yıllık müddet için ve hangi esaslarla Türk parasına olarak belirleneceği belirlenmiştir.

Bu doğrultuda Şirketimiz portföyünde yer alan gayrimenkullere ait kira sözleşmelerinin, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair, 13.09.2018 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 12.09.2018 tarihli ve 85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ve söz konusu Tebliğ'e uyumlu olacak şekilde Ekim 2018 itibariyle uygulanmaya başlandığını kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Bölüm I - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

1999 yılında yayınlanan OECD Kurumsal Yönetim İlkeleri 2004 ve 2015 yılında gözden geçirilmiştir. Son gözden geçirme süreci, 2012 yılından itibaren başlamış, 2014 ve 2015 yılında devam ederek, OECD Konseyi tarafından 8 Temmuz 2015'te kabul edilmiştir.

Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulunun 04.07.2003 tarih ve 35/835 sayılı kararı ile kabul edilerek Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri yayınlamıştır. 2004 OECD Kurumsal Yönetim İlkeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri arasındaki uyumu sağlamak amacıyla kendi ilkelerini güncellemiştir. Sonrasında Sermaye Piyasası Kurulu uluslararası gelişmelerde göz önünde tutularak 2005, 2010, 2011 2012 ve 2013 yıllarında beş kez güncellemiştir. En son olarak 03.01.2014 tarih, 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) yürürlüğe girmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu 27.01.2014 tarih, 2/35 sayılı kararına göre, 2014/2 sayılı Kurul Bülteninde; 2014 yılına ilişkin faaliyet raporları ekinde hazırlanacak Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu yeni formatı duyurulmuştur. 01.01.2018 – 30.09.2018 tarihlerine ilişkin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporumuz buna uygun olarak sunulmaktadır.

2015 yılında OECD tarafından yapılan en son gözden geçirmeye göre, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz bir güncelleme yapılmamıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Sermaye Piyasasında Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği Seri VIII No 51'e uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme raporu hazırlatmak üzere 15.12.2014, 15.12.2015, 14.12.2016 ve 14.12.2017 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

duyurulmuştur.

07.07.2015-07.07.2016 dönemine ait rapor 07.07.2015 tarihinde,

28.06.2016-28.06.2017 dönemine ait rapor 28.06.2016 tarihinde,

31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait rapor 31.05.2017 tarihinde,

31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait rapor 31.05.2018 tarihinde yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.gov.tr) açıklama yapılmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9,28 olarak belirlenmiştir.

	07.07.2015	28.06.2016	31.05.2017	31.05.2018
Pay Sahipleri	89,68	94,74	95,18	95,18
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	78,54	88,52	95,67	97,84
Menfaat Sahipleri	72,76	86,88	86,88	86,88
Yönetim Kurulu	77,43	86,85	88,43	90,01
Not	8,01	8,92	9,17	9,28

28.06.2016 – 28.06.2017 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuz bir önceki değerlemeye göre % 11,36 artış oranıyla 8,92 seviyesine yükselmesi sonucu 19.01.2017 tarihinde düzenlenen Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği'nin (TKYD) X. Uluslararası Kurumsal Yönetim Zirvesi'nde BIST Kurumsal Yönetim Endeksinde bir yıl içerisinde notunu en çok arttıran kuruluş ödülünü almıştır.

31.05.2017 – 31.05.2018 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuzun bir önceki değerlemeye göre yine en yüksek artışı göstermesi nedeniyle 17.01.2018 tarihinde düzenlenen Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği'nin XI. Uluslararası Kurumsal Yönetim Zirvesi'nde BIST Kurumsal Yönetim Endeksinde bir yıl içerisinde notunu en çok arttıran kuruluş ödülünü tekrar almıştır. Türkiye'de bu ödülü üst üste iki sene alan tek şirket olan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ödülleri Genel Müdürü Çağan Erkan'a takdim edilmiştir.

Sektörün öncülerinden olan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı olduğu Doğuş Grubunun kurumsal yapısının da gereği olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerine tam uyumunu ve uygulamalarında bunu göstermesinin sonucu olan bu ödülü iki kez üst üste almanın haklı gururunu yaşamıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notlarındaki bu sürdürülebilir gelişim, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne önemli ölçüde uyum sağladığını ve gerekli politika ve önlemleri uygulamaya soktuğunu, en iyi Yönetim örneklerinden olduğunu kamuya ve hissedarlarına verdiği değeri tescil ettirmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme raporumuz, şirketimizin internet sitesinde (www.dogusgyo.com.tr) Yatırımcı Köşesi - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporları bölümünde mevcuttur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyumluluk

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 5-2.c uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu 08.01.2018 tarih, 1/6 sayılı kararının, 09.01.2018 tarih, 2018/01 sayılı Sermaye Piyasası Bülteninde duyurulduğu üzere 2018 yılında BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında üçüncü grupta yer almıştır

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 30.09.2018 itibarıyla A Grubu listesinde yer almaktadır

01.01.2018 - 30.09.2018 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde 3 (üç) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Ayrıca; Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde 5 (beş) kez toplanmış. Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2018-30.09.2018 döneminde 4 (dört) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne tam uyumun gerçekleşebilmesi adına sürekli olarak şirket içi kurumsal yönetim sistemi uygulamaları geliştirilmeye ve iyileştirilme çalışmaları yapılmaya devam edilmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’ne göre yapılması gereken şirket içi düzenlemelerin verilen süreler içinde yapılması çalışmalarını sürdürerek Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun ilgili tebliğleri ve 6102 numaralı Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilintili mevzuatlardaki gelişmeleri ve uygulamaları dikkate alınarak gerekli çalışmaları yapmaya devam edecektir.

01.01.2018 – 30.09.2018 tarihlerinde, önceki dönemlerde olduğu gibi Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuş olup, uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar çatışması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığını ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim Komitesi 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’ne göre yapılması gereken şirket içi düzenlemelerin en iyi yönetim uygulamaları olmaları için çalışmaları 01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde devam etmiş olup 2018 yılında çalışmaları sürdürülecektir.

Yönetim uygulamalarında kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde bir değişiklik yapma planı yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 13.06.2013 tarih, 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)” II. Bölüm Madde 9 gereğince

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

finansal raporlarda ve faaliyet raporlarında sorumluluk beyanları:

- Finansal tablo ve faaliyet raporunun kendileri tarafından incelendiği.
- İşletmedeki görev ve sorumluluk alanında sahip oldukları bilgiler çerçevesinde, finansal tablo ve faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediği.
- İşletmedeki görev ve sorumluluk alanında sahip oldukları bilgiler çerçevesinde, bu Tebliğ uyarınca hazırlanmış finansal tabloların -varsa konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte- işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve -varsa konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte- işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığı, beyanları ile:

01.01.2017-31.12.2017 dönemine ait finansal rapor 21.02.2018

01.01.2017-31.12.2017 dönemine ait faaliyet raporu 28.02.2018

01.01.2018-31.03.2018 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 09.05.2018

01.01.2018-30.06.2018 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 09.08.2018 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda www.kap.org.tr duyurulmuştur.

01.01.2018 - 30.09.2018 tarihlerinde Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda kurulan komiteler etkin olarak faaliyetlerini sürdürmüşler. Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuştur. Uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar çatışması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığını ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim ve İcra işleyişinde Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tüm mevzuatların titizlikle uygulandığına; pay sahipleri, menfaat sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Yönetim Kurulu İşleri Açısından prensiplere uyumun 01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde de daha da iyiye gittiğini ve Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin hiçbir çıkar çatışmasına rastlanmadığını beyan ederiz.

Gerekli görülen durumlarda yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını en iyi yönetim uygulamalarından olmak için iyileştirici tavsiyelerde bulunmaya komitemizin her zaman titizlikle uymaya devam edeceğini, gerek ticari hayatla ilgili mevzuatlar gerekse Sermaye Piyasası Kurulunca güncellenen, değişen mevzuatlarla ilişkin gelişmelerin titizlikle takip edileceğini beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim Komitesi
Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Başkan

Murat Bahadır TEKER
Üye

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ
Üye