

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.



1 Ocak 2017 – 30 Eylöl 2017

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

I. GENEL BİLGİLER

a)	Raporun Dönemi	: 01.01.2017 – 30.09.2017
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 başlamış ve 25.03.1998 tarihinde, Borsa İstanbul'da işlem görecekt üçüncü GYO şirketi olarak halka arz edilmiştir.

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 geçmiş, Garanti GYO unvanı ile Garanti Bankası'nın bir iştiraki haline gelmiştir.

Garanti GYO'nun ilk konut projesi olan EVİDEA Projesi'nin temelleri Kasım 2004 tarihinde atılmıştır. Toplam 34.000 m²'lik bir arsa üzerinde geliştirilen EVİDEA Projesi; 73.000 m² konut alanı, 24.500 m² sosyal tesis alanı olmak üzere toplam 101.000 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Garanti GYO ve Yapı Kredi Koray'ın gayrimenkul geliştirme ve finansman alanındaki tecrübelerini birleştirerek gerçekleştirdiği EVİDEA Projesi konutlarının tamamı 2007 yılsonu itibarıyla sahiplerine teslim edilmiştir.

2005 yılının Haziran ayında Garanti GYO, İstanbul, Maslak'ta Doğuş Center Maslak projesinin inşaatına başlamıştır. Doğuş Center Maslak merkezinin toplam alanı 63.202 m² olup bunun 47.398 m²'si kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Doğuş Center Maslak 9 Kasım 2006 tarihinde açılmıştır.

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'da halka açık olacak şekilde değişmiş, ticari unvanı ise aynı tarih itibarıyla Doğuş-GE GYO A.Ş. olarak tescil ettirilmiştir.

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

26 Aralık 2013 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Gebze Center Alışveriş Merkezi Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil olmuştur. 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 USD yatırım bütçesi ile 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Gebze Center AVM'nin Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil edilmesi ile birlikte mevcut AVM'nin büyütülmesi, ek binalar ve otel projesi dahil edilerek karma bir yaşam merkezi oluşturulmasına yönelik geliştirme çalışmalarına başlanmış, 20.02.2015 tarihinde alınan inşaat yapı ruhsatı ile projenin inşaat aşamasına geçilmiştir. 46.100 m2 inşaat alanı bulunan proje kapsamında, 156 odalı otel, ticari üniteler, otomotiv showroom ve servis alanları bulunmaktadır.

6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil olmuştur. Doğuş Center Etiler merkezinin toplam arsa alanı 36.440.80 m2 olup 45 adet bağımsız bölümden oluşmakta ve merkezin toplam kiralanabilir alanı ise 9.827 m2'dir. Doğuş Center Etiler özellikle ofis ve sosyal alanları ile sağladığı kullanım olanakları bakımından bölgenin önemli iş merkezlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

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 lider GYO Şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.

MİSYON

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

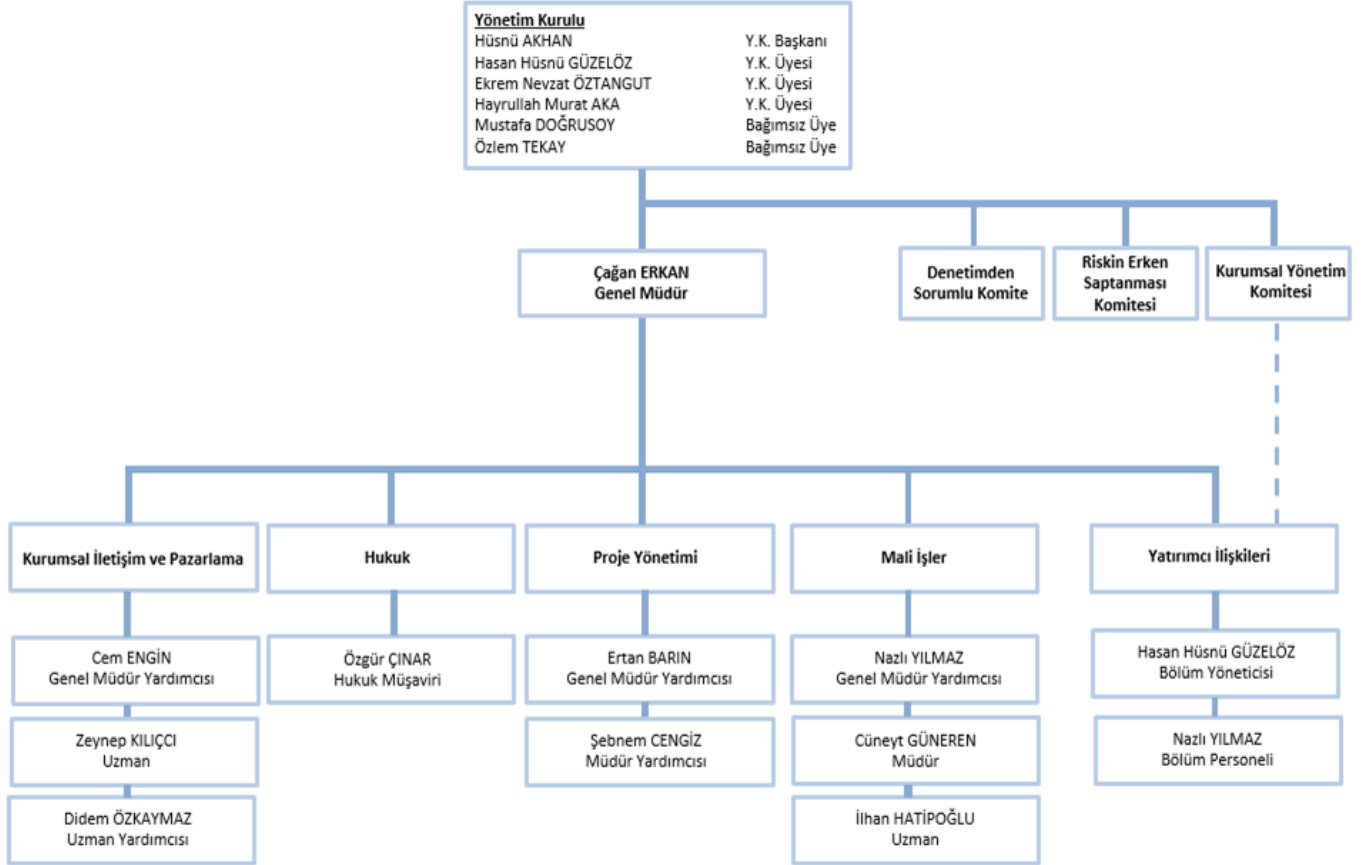
YATIRIM STRATEJİŐİ

Doğuş GYO'nun yatırım stratejisi özellikle sabit kira getirisi olan ticari gayrimenkuller olmak üzere gayrimenkul yatırımları ile yatırım portföyünü ve piyasa değerini büyütme suretiyle hissedarlarına kar 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 30.09.2017 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Eylül 2017 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2016 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

30.09.2017 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

01.01.2017 – 30.09.2017 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamaktadır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.09.2017 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. 01.01.2017 – 30.09.2017 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

Şirket sermayesinin:

- o) Şirket Yönetim Kurulu'nun 24.03.2017 tarihinde almış olduğu karar gereğince; "Şirketin 500.000.000.-TL Kayıtlı Sermaye Tavanı içerisinde kalacak şekilde, 239.000.331.-TL olan çıkarılmış sermayesinin; 1.599.928.24.-TL'si Enflasyon Düzeltmesi Olumlu Farkları hesabından, 91.407.526.76.-TL'sinin Geçmiş Yıl Karlarından olmak üzere tamamı iç kaynaklardan karşılanarak toplam 93.007.455.-TL artırılarak 332.007.786.-TL'ye çıkarılmasına, %38,915199 oranında gerçekleştirilecek sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların, mevcut A Grubu ve B Grubu pay sahiplerine sahip oldukları pay grupları itibariyle ve Şirket sermayesine iştirakleri oranında bedelsiz olarak Sermaye Piyasası mevzuatının kaydi sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Kayden usulüne uygun şekilde dağıtılmasına, Bu kapsamda iç kaynaklardan gerçekleştirilecek sermaye artırımına ilişkin Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7nci maddesinin ekteki metin doğrultusunda tadil edilmesine, Gerekli izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu ve ilgili diğer kuruluşlara müracaat edilmesine ve bu amaçla gerekli işlemlerin yürütülmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilgili mevzuat hükümleri uyarınca gerekli açıklamaların yapılmasına, oybirliği ile karar verilmiştir."

Bu kapsamda şirket sermayesinin 332.007.786-TL olmasına ilişkin, 27.03.2017 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılmış olan başvurumuz 09.05.2017 tarihinde onaylanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu onaylı tadil metni 26.05.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan edilmiş, 26.05.2017 tarihinde tescil edilerek 01.06.2017 tarih, 9338 satılı Ticaret Sicil Gazetesinde

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yayımlanmıştır.

p) Şirketin Esas Sözleşmesi ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

Şirket esas sözleşmesinin:

- o Sermaye ve Paylar" başlıklı 7nci maddesinde yer alan; 500.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının 2017-2021 yılları için 500.000.000 TL olarak yeniden belirlenmesi amacıyla yapılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04.01.2017 tarih E.144 sayılı izni ile, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 16.01.2017 tarih 50035491-431.02 sayılı izinleri ile onaylanmıştır. 02.02.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) ilan edilmiştir.
- o Şirket Esas Sözleşmesinde yapılan madde tadilatları Eski ve Yeni metinler şeklinde detaylı olarak şirketimizin www.dogusgyo.com.tr adresinde bulunan "Yatırımcı İlişkileri" başlığı altında yer alan "Genel Kurul Bilgileri" kısmında açıklanmaktadır. Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin son hali ise yine internet sitemizde bulunan "Yatırımcı İlişkileri" başlığı altında yer alan "Esas Sözleşme" kısmında bulunmaktadır.

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

Yönetim Kurulu

28.03.2017 tarihinde gerçekleştirilen 2016 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

Hüsnü AKHAN

Yönetim Kurulu Başkanı

Hüsnü Akhan 23 Ocak 1953 yılında Birecik/Şanlıurfa'da doğdu. İlk ve Orta öğrenimini Birecik Lisesi'nde tamamladı. ODTÜ İşletme mezunu olan Hüsnü Akhan, ekonomi dalındaki yüksek lisansını University of Miami (ABD)'den 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 Hüsnü Akhan, Ocak 2006'dan buyana Doğuş Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapmaktadır. Ayrıca, Doğuş Gayrimenkul, Hedef Medya Tanıtım Interaktif Medya Pazarlama, Doğuş Fotoğrafçılık, Doğuş Sağlıklı Yaşam, Körfez Havacılık, Doğuş Planet Elektronik Tic. Ve Bilişim Hizmetleri şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı, Ara Güler Doğuş Sanat ve Müzecilik, Doğuş

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve TUVTURK, Doğu İnşaat, Yönetim Kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Ekrem Nevzat ÖZTANGUT

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Hayrullah Murat AKA

Yönetim Kurulu Üyesi

ODTÜ İşletme Bölümü'nde Lisans (1984) ve Boğaziçi Üniversitesi İş İdaresi Bölümü'nde MBA (1987) yapan Murat AKA, 2007 yılında Harvard Business School'da 172. dönem İleri Yöneticilik Programı'nı (AMP172) tamamlamıştır. 1987 yılında Doğu Grubu'na katılmış olup, halen Doğu Otomotiv Yönetim Kurulu Üyeliği ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeliğinin yanı sıra Doğu Oto Pazarlama, Vdf Finansman, Faktoring, Sigorta ve Filo Kiralama şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği ve Denetim/Risk Komitesi Başkanlığı'nı yürütmektedir. Murat AKA, aynı zamanda Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Doğu Spor Yatırımları ve Doğu Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, DGS Koruma ve Özel Güvenlik Hizmetleri şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

Yönetim Kurulu Üyesi

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1986 yılı mezunudur. 1995 yılına kadar serbest avukatlık ve holding şirketlerinde Hukuk Müşaviri olarak görev aldıktan sonra Doğu Grubu'nda AGF Garanti Sigorta, Garanti Yatırım ve Ticaret Bankası ve Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Hukuk Müşavirliği görevlerini icra etmekteyken 1996 yılında gruba katıldı. Doğu GYO A.Ş.'nin icracı Yönetim Kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir. Bu görevinin yanında Doğu Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.'nin Yönetim Kurulu üyesi olarak atandı halen Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı ve Baş Hukuk Müşaviridir. Aynı zamanda Doğu Oto Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğini de yürütmektedir. Doğu Yayın Grubu Şirketleri ve Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Üyesidir. Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Disiplin Komitesi üyesidir. Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve MEF Üniversitelerinde Sermaye Piyasası, Rekabet Hukuku ve Ticaret Hukuku dersleri vermektedir. SPK İleri Düzey ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir.

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

Bağımsız Üye

1981'de Yıldız Teknik Üniversitesi'nden mühendis, 1983'te İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Lisansüstü eğitiminden MBA derecesi ile mezun oldu. Yönetim, Strateji ve Yatırım Danışmanı olarak; Kurumsal Yönetim, Kurumsal Risk Yönetimi, Kurumsal Finansman, Aile Şirketleri ve Kurumsallaşma, Türk Ticaret Kanununun Şirketlerde Uygulanma Süreçlerinde ve Borsa şirketlerine Sermaye Piyasası Mevzuatları konularında destek vermekte; finansman, ortak bulunması, şirket birleşme, devir ve satın almalarının

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

gerçekleştirilmesi projelerinde görev almaktadır. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği Yönetim Kurulu Üyesi'dir. Uzun yıllardan bu yana Türkiye'nin saygın kuruluşlarından bazılarında İcra Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış olup, halen birçok şirkette Yönetim Kurullarına danışmanlık yapmaktadır. 2014 yılından itibaren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır. Ayrıca Doğuş Grubu şirketlerinden Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 2012 yılından bu yana Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız Üye olarak görev almaktadır.

Özlem TEKAY
Bağımsız Üye

2008'de Harvard Business School, Boston, MA, ABD'de İleri Yönetim Programı'nı tamamlayan Tekay, 1994'de Orta Doğu Teknik Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden lisans, 1996'da Orta Doğu Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden yüksek lisans derecelerini aldı. Tekay ayrıca 2007-2008 yıllarında Harvard Business School, Boston, MA, ABD'de Stratejik İnsan Sermayesi Yönetimi, Profesyonel Hizmet Şirketlerini Yönetme, Sıra Dışı Hizmete Ulaşma programlarına katıldı ve 2011'de New York Üniversitesi, New York, NY, ABD'de Liderlik ve Üst Düzey Yönetici Koçluğu Sertifikası'nı aldı.

Strateji ve yönetim danışmanı olarak 2012'den itibaren değişim sürecinde olan şirket ve üst düzey yöneticilere danışmanlık vermekte olan Tekay, 20016'dan itibaren Doğuş GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi; Kurumsal Yönetim, Denetim ve Riskin Erken Saptanması komiteleri üyesi olarak görev yapmaktadır. 2006-2012 yılları arasında TAV Havalimanları Holding, Grup İnsan Kaynakları Direktörü, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi ve 2011'den itibaren TAV Öğrenme ve İnovasyon Merkezi Başkanı olarak görev yaptı. TAV Havalimanları'na katılmadan önce, Eczacıbaşı Holding, Bayındır Holding ve Umut Vakfı'nda insan sermayesi yönetimi, kurumsal strateji, kurumsal yönetim, liderlik, yetenek yönetimi ve kurumsal iletişim alanlarında çeşitli görevler üstlendi.

Sivil toplum örgütlerinin aktif katılımcısı olan Tekay, Genç Yönetici ve İşadamları Derneği (GYİAD), Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD), Türkiye Sürdürülebilir Kalkınma Derneği Yönetim Kurulu (SKD) (2006-2012), Türk Üniversiteli Kadınlar Derneği (TÜKD) üyesidir.

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
Proje Yönetimi Genel Müdür Yrd.	: Ertan BARIN

30.09.2017 tarihi itibarıyla şirketimizin bordrosunda 6 kadın, 8 erkek olmak üzere toplam 14 personel mevcuttur. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır.

Çağan ERKAN
Genel Müdür

1991 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi'nden İşletme Mühendisliği derecesi ve 1994 yılında St. John Fisher College İşletme Bölümü'nden 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. 08.06.2015 tarihi itibarıyla Doğuş GYO şirketinde Genel Müdür olarak göreve başlamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Cem ENGİN

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı

U.K. Nottingham Trent University’de Uluslararası İşletme Yönetimi alanında Lisans (BA-Hons) ve U.K. Londra European School of Economics’de Uluslararası Pazarlama Yönetimi alanında Yüksek Lisans (MBA) eğitimini tamamlamıştır. ENGİN, 1999 ve 2005 yılları arasında Doğan Holding Şirketler Grubu’na bağlı yurtiçi ve yurtdışı şirketlerinde önemli yönetim görevlerinde bulunmuştur. 2005 yılında Doğuş Grubu ailesine katılan ENGİN, Doğuş Grubu’na bağlı Doğuş Holding Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri, Doğuş Otomotiv Grubu (DOD, Porsche) şirketlerinde Direktörlük ve Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini sürdürmüştür. Haziran 2007’de Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye transfer olmuş ve Kurumsal İletişim, Pazarlama ve Kiralamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

Nazlı YILMAZ

Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

1996 yılında Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü’nde Lisans eğitimini tamamlayan YILMAZ, 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. Aynı zamanda Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sertifikası (2005), Bilirkişi sertifikaları ve SPK İleri Düzey ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir.

Ertan BARIN

Proje Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı

YTÜ İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü’nde Lisans (1994) ve YTÜ İnşaat Fakültesi Hidrolik Anabilim Dalında Yüksek Lisans (1998) yapmıştır. 1996 ve 1998 yılları arasında YTÜ Hidrolik Anabilim Dalı’nda akademisyen olarak görev yapmış, yurtiçi ve yurtdışında çeşitli alt yapı ve üst yapı inşaatlarında çalıştıktan sonra 2003 yılında Doğuş Grubu’na katılmıştır. 2003 ve 2005 yılları arasında Doğuş Yapı San. A.Ş.’de Proje Müdürü, 2005-2013 yılları arasında Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de Proje Yönetim Direktörü olarak çalışmış ve 2014 itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de Proje Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri 28.03.2017 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 beş 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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, 28.03.2017 tarihinde seçtikleri Genel Kurul'a sunulmuştur.

01.01.2017 - 30.09.2017 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.

01.01.2017 - 30.09.2017 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.

01.01.2017 - 30.09.2017 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılması 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 01.01.2017 - 30.09.2017 döneminde 17 kere toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 19 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarında 01.01.2017 - 30.09.2017 döneminde muhalefet veya farklı görüş beyan edilmemiştir.

01.01.2017 - 30.09.2017 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.

01.01.2017 - 30.09.2017 döneminde Yönetim Kurulu'nun şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık durumu söz konusu olmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

01.01.2017 – 30.09.2017 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu yelerinin 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 tutulmuŐtur. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu yeleri de tüm kararlara katılmıŐlar, olumlu oy kullanmıŐlardır.

Yönetim Kurulu'nda görev alacak yelerin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile ngrlen Şartları taŐımaları 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 oluŐumuna ve çalışmalarını etkin bir Şekilde yürütmelerine imkan sağlayacak Şekilde oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu'nda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunmakta ve üyelerin çoğunluğu icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu'nun bir yesi icracı, beş yesi ise icracı değildir. İcrada görevli olmayan üyelerden ikisi bağımsız üyedir.

Yönetim Kurulu'nun iki bağımsız yesi istihdam, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Doğuş Holding A.Ő. ile ve Şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlarla ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Ancak, bir bağımsız ye Doğuş Grubu Şirketlerinden birinde Bağımsız Yönetim Kurulu yesi olarak görev yapmaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı ile üç Yönetim Kurulu yesi ise Doğuş Grubu Şirketlerinde; Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu yesi ve icralarında görev yapmaktadır. Üyelerin Şirket dışında üstlenecekleri görevler Şirket Esas Sözleşmesinin 18.maddesi ile belirli kurallara baĐlanmıŐtır. 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 sihiri 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 28.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış olduğu herhangi bir işlem yoktur.

01.01.2017 - 30.09.2017 döneminde, Yönetim Kurulu yeleri 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 sürekli arz eden işlemlerde Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliğinin (II-17.1) Madde 9, Madde 10 ve Şirket Esas Sözleşmesinin ilgili hükmüne uyulmaktadır.

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2017 - 30.09.2017 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu yeleri ve Şirket alıŐanları haklarında açılmış herhangi bir dava

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nin Ek 1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.3.9’uncu maddesinin *“Şirket, yönetim kurulunda kadın üye oranı için %25’ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve hedef zaman belirler ve bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturur. Yönetim Kurulu bu hedeflere ulaşma hususunda sağlanan ilerlemeyi yıllık olarak değerlendirir.”* şeklindeki ifadesine uygun olarak, daha önce Yönetim Kurulu olarak belirlediğimiz hedef doğrultusunda, 24.03.2016 tarihli Şirket Genel Kurulu’nda Sn. Özlem TEKAY bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

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 ve Özlem TEKAY'ın Bağımsız üye beyanları 2 Mart 2017 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:

- 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 hissîmlerim 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.

01 Mart 2017

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 hissîmlerim 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.

01 Mart 2017

Özlem TEKAY

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimizin "01.01.2017 – 30.09.2017" dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları ve faaliyet raporu Yönetim Kurulu'nun 08.11.2017 tarih ve 2017/20 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 2017
KARAR SAYISI : 2017/20

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN

SERİ:II, NO:14.1 SAYILI TEBLİĞİN İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI

Yönetim Kurulumuzun 8 Kasım 2017 tarih ve 2017/20 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği" çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2017 -30.09.2017 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan bağımsız sınırlı denetimden geçmiş Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,
- 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 itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- 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.Ş.

Özlem TEKAY
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Denetimden Sorumlu Komite Bşk.

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.

01.01.2017 - 30.09.2017 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 28.03.2017 tarihinde gerçekleştirilen 2016 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 06.04.2017 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantıları sonrası Komitelerde görev yapmak üzere:

- a) Denetimden Sorumlu Komite
 - Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
 - Özlem TEKAY (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)
 - Özlem TEKAY - (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
- c) Riskin Erken Saptanması Komitesi
 - Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Özlem TEKAY - (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 01.01.2017 - 30.09.2017 döneminde 5 (beş) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2017 – 30.09.2017 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; 30.12.2016 tarih 2016-07 sayılı toplantısında, Şirketin 2016 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 başlanılmış olduğunu ayrıca 2017 yılında da tamamlanmasının planlandığını içeren toplantı tutanağını Yönetim Kurulu'nun bilgi ve onayına sunmuştur.

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

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 ilişkileri Bölümünün Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamındaki çalışmalarını gözetir. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

oluşturulamadığından 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 ulaştırılmasında 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 kullanılacak ölçütleri belirleme ve Yönetim Kurulu'na sunma görevini komite toplantısında karara bağlamış, rapor ile önerilerini yönetim kurulunun onayına sunar.

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2017 - 30.09.2017 döneminde 3 (üç) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi 29.12.2016 tarih 2016-04 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 01.01.2017 - 30.09.2017 döneminde 4 (dört) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 30.12.2016 tarih 2016-07 sayılı komite toplantısında 2016 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur.

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 çalışmaları gözetilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi olarak Hasan Hüsnü GÜZELÖZ, bölüm personeli olarak Nazlı YILMAZ görevlendirilmiştir. Yatırımcı ilişkileri 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.

Sirketimiz 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 dokümanları 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,

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 çalışmalarını gözetme görevini hassasiyetle yerine getirmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 2016 Raporu sunulmuş ve 31.12.2016 tarih ve 2016/455 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiştir.

01.01.2017-30.09.2017 döneminde pay sahiplerinden Yatırımcı İlişkileri Bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan 22 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 01.01.2017 – 30.09.2017 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 Başkası Adına Yaptığı İşlemler İle Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:

28.03.2017 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 28.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

01.01.2017 – 30.09.2017 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 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.

01.01.2017 - 30.09.2017 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 125.275-TL; Yönetim Kurulu danışmanlarına ödenen menfaatler toplamı 427.410-TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 2.034.078-TL olmak üzere toplam 2.586.763-TL olarak gerçekleşmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

III. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER

Türkiye Ekonomisi

2016 yılı sonunda beklentilerin üzerinde olarak %3,2 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2017 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre beklentilere yakın olarak %5,1 oranında bir büyüme gerçekleştirmiştir. Beklenenden kötü geçen 2016 yılının ve 2017 yılı Nisan ayında gerçekleşen anayasa değişikliği referandumunun ardından politik belirsizlikler azalmış ve iç talebin ılımlı bir şekilde artmasıyla ekonomik aktiviteler tekrar canlanmaya başlamıştır. Rusya ile ilişkilerin düzelmesi ve Türkiye'ye yönelik güvenlik endişelerinin yavaş yavaş ortadan kalkmaya başlamasıyla turist sayısında ve turizm gelirlerinde 2016 yılına göre önemli ölçüde artış kaydedilmiştir. 2016 yılı sonu ve 2017 yılı başında TL'de ABD Doları'na karşı yaşanan sert değer kaybından sonra, 2017 yılının ilk dokuz ayında TL tekrar 2016 yılsonu seviyelerine geri gelmiştir. Ancak, yakın coğrafyadaki gelişmeler nedeniyle jeopolitik riskler ekonomi ve kur üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir. Global piyasalarda Türkiye ekonomisini etkileyecek gelişmelere bakacak olursak: ABD ekonomisindeki büyüme, tüketim ve istihdam verilerindeki artışın beklendiği gibi olumlu seviyelerde olmasıyla FED'in 2017 yılı sonunda faiz arttırma beklentisi güçlenmektedir. Ancak, enflasyon hedefinin beklenti altına kalması tehlikesine karşı uzun vadede FED'in ekonomiyi destekleyici politikalarının devam edeceği değerlendirilmeleri de bulunmaktadır. ABD ekonomisi, Euro bölgesi ve gelişmekte olan ülke ekonomilerinde büyüme verilerinin 2017 yılı ilk yarısında olumlu olması ve tüketici güvenin yükselmesi nedenleriyle 2017 ve 2018 yılına dair küresel ekonomik büyüme tahminleri yukarı yönlü revize edilmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2017'nin ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi yöntemiyle %5,1 düzeyinde artmıştır. Yılın ilk yarısında GSYH artışına tüketim 2,4, yatırımlar 1,9 ve net ihracat 2 puan seviyesinde katkı sağlamıştır. Üretim yöntemine göre GSYH'nin 2017 yılının 2. Çeyrek büyümesinde; hizmetler sektörünün katkısı %2,7, sanayi sektörü katkısı %1,3, inşaat sektörü katkısı %0,5 ve tarım sektörü katkısı ise %0,2 olmuştur. Yılın ikinci yarısında ekonomideki büyümenin devam etmesi ve 2017 yılsonunda büyümenin %5 oranında olması beklenmektedir. 2016 yılı sonunda Türkiye'nin enerji giderinin azalmasına rağmen turizm gelirlerindeki düşüşün negatif etkisiyle cari açığın GSYH'ya oranı %3,8 düzeyine yükselmiştir. 2017 yılının ilk 7 ayı itibariyle dış ticaret açığının genişlemesinin etkisiyle cari açık geçen yılın aynı dönemine göre %20,8 oranında artmıştır. 2017 yılsonu itibariyle net ihracatın olumsuz etkisiyle beraber cari açığın GSYH'ya oranının %4,8 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. İşsizlik oranı, Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre önceki aya göre azalarak Haziran ayında %10,2 olarak gerçekleşmiştir. Yılsonu için ortalama işsizlik oranının artarak %10,8 seviyesine çıkması beklenmektedir.*

* Colliers, Turkey Real Estate Market Review 2017 İkinci Yarı

GYO Şirketlerinin Gelişimi Ve Faaliyetleri

Ülkemizde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilmiş ve GYO şirketleri, ilk kez 1997 yılında borsada işlem görmeye başlamıştır.

GYO'lar, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumdur. Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve Uzak Doğu'da yaygın olan GYO'lar ise gayrimenkul sektörüne finansman yaratan yatırımcı şirketlerdir.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına göre GYO'ların yerine getirmeleri gereken bazı yükümlülükler

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bulunmaktadır. Bu yükümlülükler arasında en önemli olanlarından biri şirketlerin çıkarılmış sermayelerinin %25'ini en az 3 ay içinde halka arz etmeleridir. GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamlarının en az %51'i oranında yatırım yapma zorunlulukları olduğu gibi GYO'lar para ve sermaye piyasası araçlarına da aktif toplamının %49'u oranında da yatırım yapabilirler. GYO'lar yabancı gayrimenkullere, yabancı sermaye piyasası araçlarına ve faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere aktif toplamlarının en çok %49'u oranında yatırım yapabilir. Portföyde bulunan ve alımından itibaren 5 yıl geçmiş olmasına rağmen, üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. GYO'ların faaliyetlerinden dolayı elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden istisna olup, gelir vergisi stopaj oranı ise %0'dır. GYO'lar gayrimenkullerinin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler, GYO'lar portföylerinde yer alan gayrimenkul ve hakların değerlemesini, SPK tarafından listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerine yaptırmakla yükümlüdür. GYO'ların kar dağıtma zorunluluğu bulunmamaktadır.

GYO'ların kurumsal yönetim ve vergilendirme hususları da oldukça önemlidir. Gayrimenkul sektöründe kurumsallaşmayı teşvik etmek amacıyla tanınan Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8/4 maddesi istisnası bulunmaktadır.

Türkiye'de GYO Piyasası 2010'da Emlak Konut ve Torunlar GYO'nun halka arzı ile ivme kazanmıştır. 2016 yılı sonu itibariyle GYO Piyasa değeri 21 milyar TL seviyelerinden Eylül 2017 sonu itibariyle 25,5 milyara yükselen değer, USD/TL kur farkları nedeniyle 3. çeyrek verileri itibari ile dolar bazında 7,2 milyar dolar seviyelerindedir.

2016 yılı sonu itibariyle ise GYODER'e bağlı olarak Türkiye'de 30 adet GYO şirketi faaliyet göstermektedir.

Kaynak: 2016 GYODER Raporu, 2016 JLL Raporu, BIST İstanbul

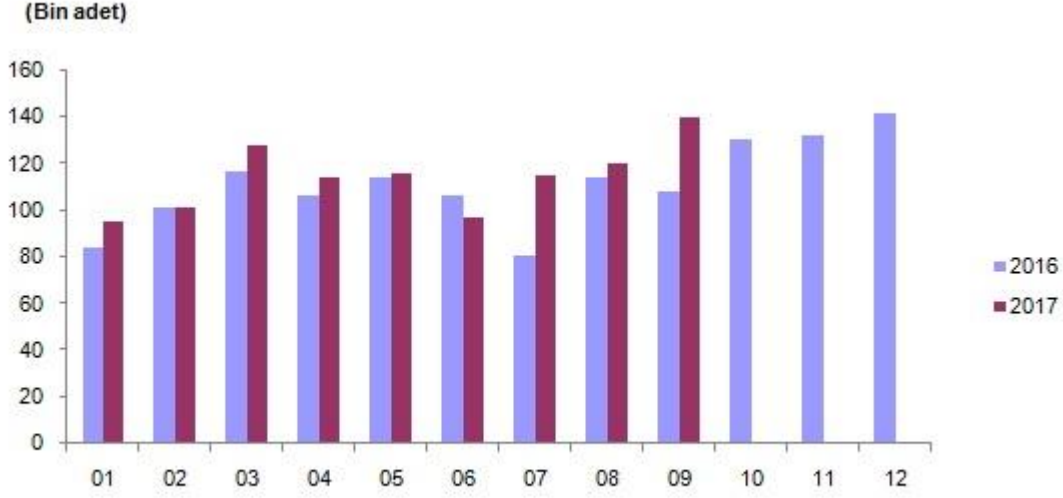
Konut Sektörü

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2010=100) verilerine göre, konut fiyatları 2017 yılı ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %9,3 İstanbul'da %7,8 artmıştır. Aynı dönemde enflasyon %9,4, Türk Lirasının ABD Doları karşısında değer kaybı %19,1 olarak gerçekleşmiş, bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %12,7 olmuştur. Bu verilerden de anlaşıldığı üzere konut fiyatlarındaki artış alternatif yatırım araçlarının getirilerinin altında kalmıştır. Konut satışları 2017 yılının ilk sekiz ayında 2016 yılının aynı dönemine göre Türkiye genelinde toplamda %7,7, ipotekli satışlarda ise %23 artmıştır. Yine bu dönemde İstanbul'da toplam satışlarda %3, ipotekli satışlarda da %12 oranında artış kaydedilmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şirnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konut satış sayıları, 2016-2017



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6 910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

*Colliers, Turkey Real Estate Market Review 2017 İkinci Yarı

**TUIK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2017

Perakende Sektörü

2017 yılı üçüncü çeyrek itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 379 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 11.774.425m² büyüklüğündedir. Bu dönemde 508.763m² kiralanabilir alana sahip 13 alışveriş merkezi açılmış olup, %4 seviyesindeki sınırlı artış, açılışların ertelendiğini göstermektedir. 2017 yılsonuna kadar toplam 6 ilde, 8 yeni alışveriş merkezi açılması beklenmekte olup, böylece toplam kiralanabilir alanın 11.900.000m² 'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir. Halihazırda 14 ilde alışveriş merkezi bulunmamaktadır. Toplam nüfusun %25'ini oluşturan İstanbul ve Ankara'nın kiralanabilir alanlarının toplamı, ülkenin toplam kiralanabilir alanının %50'sini oluşturmaktadır.

Yapılan analizlere Türkiye genelinde en az 25 mağazası bulunan ve toplam kiralanabilir alanı 5.000m² 'nin üzerinde olan alışveriş merkezleri dâhil edilmiştir. Yukarıdaki tabloda nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu, Edirne, Karabük ve Nevşehir illeri dikkat çekmektedir. Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan bakımından 15. sırada yer almaktadır. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2017 yılı üçüncü çeyreği itibariyle Türkiye geneli için ortalama 147m² düzeyine ulaşmıştır. Öte yandan, nüfusu yaklaşık 15 milyon olan İstanbul Metropolitan Alanı'nda 119 alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2017 yılı son çeyrek itibariyle İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 4,48 milyon metrekare olup 2018 sonunda bu rakamın 4,89 milyon metrekareye ulaşması beklenmektedir. Türkiye genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan 148m² iken, İstanbul genelinde bu rakam 311m²'dir. Gelecekteki arza eklenecek alışveriş merkezleri ve nüfus artış hızı dikkate alındığında 2018 yılı sonunda İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alanın 330m²'ye ulaşması beklenmektedir.*

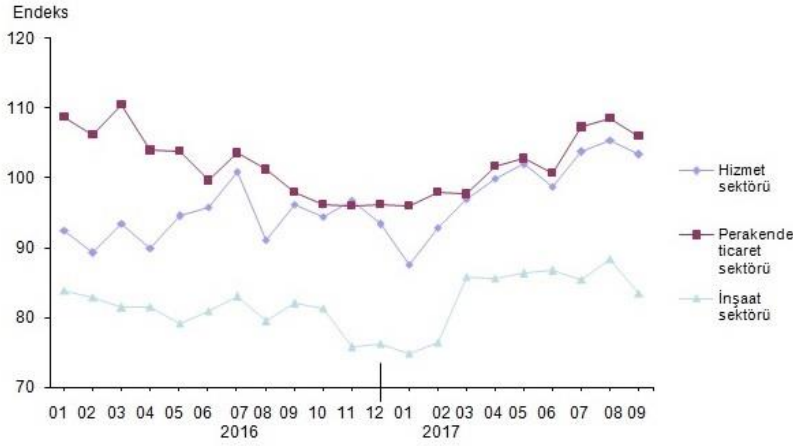
*Colliers, Turkey Real Estate Market Review 2017 İkinci Yarı

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mevsim etkilerinden arındırılmış perakende ticaret sektörü güven endeksi Eylül ayında %2,3 oranında azalarak 105,9 değerine geriledi. Perakende ticaret sektörü güven endeksindeki bu düşüş; son üç aylık dönemde "iş hacmi-satışların" arttığını ve "mevcut mal stok seviyesinin" mevsim normallerinin altında olduğunu değerlendiren ile gelecek üç aylık dönemde "iş hacmi-satışların" artacağını bekleyen girişim yöneticisi sayısının azalmasından kaynaklandı.

Perakende ticaret sektöründe bir önceki aya göre; iş hacmi-satışlar, mevcut mal stok seviyesi ve iş hacmi-satışlar beklentisi endeksleri sırasıyla %1, %4,2 ve %1,9 azaldı.

Mevsim etkilerinden arındırılmış sektörel güven endeksleri, Eylül 2017



*Colliers, Turkey Real Estate Market Review 2017 İlk Yarı

**TUIK, Eylül 2017 Sektörel Güven Endeksleri

Ofis Sektörü

İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülâtif kiralanabilir ofis stoku 2017 yılın üçüncü çeyreğinde 2.252.700m²'ye ulaşmıştır. 2017 yılının birinci çeyreğinde Avrupa Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$28,2/m² /ay iken 2017 yılının üçüncü çeyreğinde bu rakam \$25,6/m² /ay'a düşmüştür. Aynı dönem itibarı ile Asya Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası da \$21,1/m² /ay'dan \$19,4/m² /ay'a düşmüştür. Bölgesel olarak bakıldığında da İstanbul'un bütün bölgelerinde düşüş gözlenmekte olup, Kozyatağı/Ataşehir, Kavacık ve Kağıthane/Cendere bölgelerinde düşüş %3-%6 aralığında sınırlı kalmıştır. Diğer bölgelerde %9-16 aralığında düşüş yaşanırken, MİA'da istenilen ortalama kiralar uzun bir aradan sonra ilk kez 30\$/m²'nin altına inmiştir. Bu düşüşün en önemli nedeni, kiralamada zorluk çeken projelerin liste fiyatlarını aşağı çekmeleridir.*

*Colliers, Turkey Real Estate Market Review 2017 İkinci Yarı

Otel Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2017 yılının ilk sekiz ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı %26,41, İstanbul'a gelen ziyaretçi sayıları da %47 oranında artış göstermiştir. Rusya'nın ülkemize gelen toplam ziyaretçi sayısı içindeki payı 2015 yılı Eylül ayına kadar olan dönemde %10,90 oranındayken 2016 yılı aynı dönemde %1,93'e gerilemiştir. Rusya ile Türkiye arasında yaşanan politik krizin ortadan kalkmasıyla birlikte bu pay 2017 yılı Eylül ayına kadar olan dönemde %15,16'ya yükselmiştir. 2017 yılının Eylül ayına kadar olan dönemde, Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçinin yaklaşık %26,8'i İstanbul'u ziyaret etmiştir. İstanbul'u ziyaret eden yabancıların içinde en yüksek pay %9,4 ile Almanya, %7,6 ile İran, %5,9 ile Suudi Arabistan, %5,1 ile Irak ve %4,3 ile Rusya'nındır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 yılının ilk sekiz ayında İstanbul'daki 5 yıldızlı oteller ile üst ve üstorta sınıf otellerde gerçekleşen doluluk oranları 2016 yılına göre %20.2 oranında artmışken ortalama oda fiyatları %15 oranında gerileme göstermiştir. Oda fiyatlarındaki gerileme büyük politik trendler, yakın coğrafyadaki gelişmeler ve jeopolitik risklerin artmasından kaynaklanmaktadır.

2017 yılı istatistiklerine göre İstanbul'da Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli tesislerde toplam 53.076 oda ve 108.430 yatak bulunmaktadır. Yakın gelecekte bu arza eklenmesi beklenen Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım Belgesine sahip 33.007 yatak kapasitesi daha bulunmaktadır.*

*Colliers, Turkey Real Estate Market Review 2017 İkinci Yarı

01.01.2017 - 30.09.2017 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 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 ve 14.12.2016 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 yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.gov.tr) açıklama yapılmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9,17 olarak belirlenmiştir.

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

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

Şirket'in 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 28.03.2017 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Toplantı sonrası, toplantı tutanağı ve ilgili belgeler 28.03.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuya duyurulmuş, ayrıca şirket internet sitesinde pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur. Genel Kurul toplantısı sonuçları 11.04.2017 tarihinde tescil edilerek, 11.04.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) kamuya duyurulmuş, 17.04.2017 tarih, 9307 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

01.01.2017 - 30.09.2017 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

28.03.2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulu 06.04.2017 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 06.04.2016 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.

Denetimden Sorumlu Komitesine; Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) Özlem Tekay (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 komiteleri görev dağılımı, 06.04.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) kamuya duyurulmuştur.

01.01.2017 - 30.09.2017 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2017 - 30.09.2017 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

01.01.2017 – 30.09.2017 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 26.01.2017 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimizce, Gebze Center Otel ve Ek Binalar projesi kapsamında, Halkbank A.Ş tarafından özetle aşağıda belirtilen şartlarda sağlanması öngörülen proje finansmanı niteliğindeki 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 Şirket Genel Müdürü Çağan ERKAN ve Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Hüsnü GÜZELÖZ'ün müştereken yetkilendirilmelerine, katılanların oybirliği ile karar verildi.

Tutar : EUR 20.000.000

Kreditör : Halkbank A.Ş.

Vade : Ocak 2022

Ödeme Şartları : İlk iki yıl anapara geri ödemesiz, 3ayda bir faiz ödemeli toplam beş yıl vadeli

Kredi Şartları : %6 yıllık faiz oranı ve 50bps peşin komisyon

01.01.2017 – 30.09.2017 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 24.03.2017 tarihinde yapılan toplantısında;

- I. Şirketin 500.000.000.-TL Kayıtlı Sermaye Tavanı içerisinde kalacak şekilde, 239.000.331.-TL olan çıkarılmış sermayesinin; 1.599.928.24.-TL'si Enflasyon Düzeltmesi Olumlu Farkları hesabından, 91.407.526.76.-TL'sinin Geçmiş Yıl Karlarından olmak üzere tamamı iç kaynaklardan karşılanarak

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

toplam 93.007.455.-TL artırılarak 332.007.786.-TL'ye çıkarılmasına,

- II. %38,915199 oranında gerçekleştirilecek sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların, mevcut A Grubu ve B Grubu pay sahiplerine sahip oldukları pay grupları itibariyle ve Şirket sermayesine iştirakleri oranında bedelsiz olarak Sermaye Piyasası mevzuatının kaydi sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Kayden usulüne uygun şekilde dağıtılmasına.
- III. Bu kapsamda iç kaynaklardan gerçekleştirilecek sermaye artırımına ilişkin Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7nci maddesinin ekteki metin doğrultusunda tadil edilmesine.
- IV. Gerekli izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu ve ilgili diğer kuruluşlara müracaat edilmesine ve bu amaçla gerekli işlemlerin yürütülmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine
- V. Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilgili mevzuat hükümleri uyarınca gerekli açıklamaların yapılmasına. oybirliği ile karar verilmiştir.

01.01.2017 – 30.09.2017 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 19.04.2017 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimizin 24.03.2017 tarih ve 2017/12 sayılı kararı doğrultusunda 239.000.331.-TL olan çıkarılmış sermayesinin, 500.000.000.-TL Kayıtlı Sermaye Tavanı içerisinde kalacak şekilde; 1.599.928,24.-TL'si Enflasyon Düzeltmesi Olumlu Farkları hesabından, 91.407.526,76.-TL'sinin ise Geçmiş Yıl Karlarından olmak üzere tamamı iç kaynaklardan karşılanarak toplam 93.007.455.-TL artırılarak 332.007.786.-TL'ye çıkarılması kapsamında 93.007.455.-TL'nin sermaye hesabına aktarılmasına ilişkin ilgili muhasebe kayıtlarının atılması 24.03.2017 tarihinde tamamlanmıştır. 24.03.2017 tarihli kayıtların uygunluğuna oy birliğiyle karar verilmiştir.

01.01.2017 – 30.09.2017 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 03.07.2017 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, 01.07.2017 - 31.12.2017 (altı ay) dönemine münhasır olarak, 1 EURO kurunun ağırlıklı ortalamasının 3,32 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, 01.07.2017 - 31.12.2017 (altı ay) dönemine münhasır olarak, 1 USD kurunun 3,30 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, 01.07.2017 - 31.12.2017 (altı ay) dönemine münhasır olarak, 1 USD kurunun 3,30 Türk Lirası olarak belirlenmesine, karar verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin 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 olmsuz 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.

Şirketin 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 14.02.2017 tarih ve 2017/2 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kurulu'na önermesi sonucu, 15.02.2017 tarih ve 2017/4 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla 2017 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 28.03.2017 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.

01.01.2017 - 30.09.2017 dönemi içerisinde bu kapsamda yapılan herhangi bir özel denetim talebi olmamıştır.

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

01.01.2017 - 30.09.2017 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2017 - 30.09.2017 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.

01.01.2017 – 30.09.2017 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 işlemden 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.

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

01.01.2017 - 30.09.2017 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 2017 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL (birmilyon) ile sınırlandırılması hususu 28.03.2017 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edildi.

01.01.2017 - 30.09.2017 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 bağlı şirketler ile yürütülen işlemler olağan ticari faaliyetler olup

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

hakim şirketin yönlendirmesi ile ya da yönlendirmesi olmaksızın hakim şirketin ya da bağlı 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.

2016 YILI BAĞLILIK RAPORU

Genel Bilgiler

Raporun Ait Olduğu Dönem : 2016
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@dogusgyo.com.tr
İnternet Sitesi Adresi : www.dogusgyo.com.tr

Raporun Konusu ve Kapsamı

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

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca şirketler topluluğu içerisinde yer alan bağlı şirketin Yönetim Kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, şirketin hâkim ve bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenler. Raporla, şirketin geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı tüm hukuki işlemlerin ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı 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 gerçekleştiği 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 Tebliği 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 ulaşacağına öngörülmesi durumunda, şirket yönetim kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

hesap verme ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	1.874.850	0,78	1.874.850	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	35.052.950	14,67	35.052.950	15,43
Diğer Halka Açık Kısım (*)	B	Hamiline	202.072.531	84,55	190.280.355	83,74
Toplam			239.000.331	100	227.208.155	100

(*) 31 Aralık 2016 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 187.912.428 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'ye ve 1.095.653 TL'si Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'e aittir.

Hakim Şirket ve Hakim Şirkete Bağlı Şirketler Hakkında Bilgi

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.

Hakim Şirket ve Hakim Şirkete Bağlı Şirketlerle İlişkiler

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.

2016 Yılında Gerçekleştirilen İşlemler

Şirketin satış gelirlerinin % 37'si ana ortağımıza bağlı grup şirketleriyle gerçekleşen işlemlerden oluşmaktadır.

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

İlişkili taraflarla işlemler

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	14.345.916	12.876.223
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	7.303.322	6.536.191
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.031.470	-
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	786.851	849.083
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	395.153	392.639
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	38.516	514.778
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	35.843	33.854
Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	15.238	13.490
Doğuş Holding A.Ş.	16.870	-
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	4.412	-
Toplam	23.973.591	21.216.258

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>Hizmet giderleri ve diğer giderler</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	421.523	228.443
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	290.616	226.989
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	209.299	226.968
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	104.849	170.724
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	91.017	34.635

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Antur Turizm A.Ş.	84.441	122.628
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	35.250	5.250
Kral Pop Medya Hizmetleri A.Ş.	-	136.500
Kraltv Radyo Ve Televizyon Yayın A.Ş.	-	62.500
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	-	30.788
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.	-	13.842
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	-	1.802

Toplam	1.236.995	1.261.069
--------	-----------	-----------

Hizmet alımı

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

Toplam	2.669.242	2.277.563
--------	-----------	-----------

Faiz gelirleri

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

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.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'nin, 2016 yılında Şirketler topluluğu bũnyesindeki hâkim ve bağlı Şirketler ile yũrũttũđũ işlemler olağan ticari faaliyetler olup, Şirket 2016 yılında hâkim Şirketle ve hâkim Şirkete bağlı Şirketlerle yaptığı işlemlerde emsallerine aykırı olarak bu Şirketler yararına bir işlem yapmamıŐtır. Dolayısıyla Şirketin bu bağlamda herhangi bir hukuki işlem yapılmamış olduğu cihetle herhangi bir karşı edim de gerekmemiş. Tũrk 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 iŐlemlerle ilgili aldığı bir önlem veya zarar denkleŐtirmesi de bulunmamaktadır.

2016 yılı iğerisinde DođuŐ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'nin iliŐkili taraflarla gerčekleŐtirmiŐ olduğu iŐlemler hakkında detaylı bilgiler, 2016 yılı faaliyetlerimize iliŐkin kamuya ağıklanan finansal tablolarımızın 28 numaralı dipnotunda ađıklanmıŐtır. Bu rapor'da sadece %10 sınırını aŐan alıŐ ve satıŐların piyasa koŐullarına uygunluğu ağısından değerlendirmedir.

2016 yılında da aynı nitelikteki iŐlemlerin Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliđi II-17.1 madde 10'da belirtilen% 10 limitini aŐması beklenmekte olup, bu raporda ağıklanan esaslara uygun olarak iŐlemler gerčekleŐtirilecektir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun:

- o 17.01.2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-18.1b)
- o 17.01.2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-55.1.c)
- o 19.01.2017 tarih, 29953 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Finansal Araçlar Standardına İlişkin Türkiye Finansal Raporlama Standardı (TFRS 9) Hakkında Tebliğ 55
- o 27.01.2017 tarihli ve 29961 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (VII-128.7.b)
- o 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)
- o 03.02.2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-14.1.a)
- o 10.02.2017 tarihli ve 29975 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Özel Durumlar Tebliği (II-15.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-15.1a)
- o 10.02.2017 tarihli ve 29975 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kamuyu Aydınlatma Tebliği (VII-128.6) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (VII-128.6a)
- o 10.02.2017 tarihli ve 29975 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri ile Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ III-37.1'de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-37.1.b)
- o 18.02.2017 tarihli ve 29983 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Piyasa Bozucu Eylemler Tebliği (VI-104.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (VI-104.1.a)
- o 18.02.2017 tarihli ve 29983 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Borçlanma Araçları Tebliği (II-31.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-31.1a)
- o 24.03.2017 tarih, 30017 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Türkiye Denetim Standartları Tebliği No: 53 (Karşılaştırmalı Bilgiler-Önceki Dönemlere Ait Karşılık Gelen Bilgiler ve Karşılaştırmalı Finansal Tablolar Hakkında Bağımsız Denetim Standardı 710)
- o 30.06.2017 tarihli ve 30110 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kaydileştirilen Sermaye Piyasası Araçlarına İlişkin Kayıtların Tutulmasının Usul ve Esasları Hakkında Tebliğ (II-13.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-13.1.a)
- o 08.09.2017 tarihli Yatırımcı Tazmin Merkezi Duyurusu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- o 08.09.2017 tarihli II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliğinin 11 ve 12. Maddelerine İlişkin Duyuru

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

Sirketin 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 Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile 01.01.2017 - 30.09.2017 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 Ek Binalar ve Otel Projesi için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2017 - 30.09.2017 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 14.12.2016 - 13.12.2017 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 01.01.2017 - 30.09.2017 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 28.03.2017 tarihinde yapılan genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 01.01.2017 - 30.09.2017 dönem net karı 11.509.883-TL'dir (30.09.2016: 20.731.986-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.

30.09.2017 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 1.111.916.148-TL'dir. (31.12.2016: 1.041.884.681-TL) Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 75,36'sını oluşturmaktadır.

01.01.2017 - 30.09.2017 tarihlerinde satış hasılatı 55.821.733-TL olarak gerçekleşmiştir. (30.09.2016: 45.566.746-TL) Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin 30.09.2017 dönem sonu itibarıyla 35.130.399 Euro ve 31.597.728 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)	30.09.2017	31.12.2016
Toplam Varlıklar	1.111.916	1.041.885
Özkaynaklar	838.020	826.592
Toplam Yabancı Kaynaklar	273.896	215.293
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	24,63%	20,66%
Toplam Finansal Borç	259.519	193.439
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	23,33%	18,57%
Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	30.09.2017	30.09.2016
Hasılat	55.822	45.567
Satışların Maliyeti	(7.504)	(6.054)
Brüt Kar	48.317	39.512
Faaliyet Karı	36.321	29.533
Toplam Kapsamlı Gelir	11.428	20.709
Brüt Kar / Satışlar (%)	86,96%	86,71%

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

30.09.2017 tarihi itibarıyla portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir:

Portföy Dağılımı (Bin TL)	30.09.2017	31.12.2016
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	1.077.721	1.024.010
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	24.245	1.947
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	9.950	15.928
Toplam Portföy Değeri	1.111.916	1.041.885

Gayrimenkul Portföyü

Antalya / Merkez, Alışveriş Merkezi, "Antalya 2000 Plaza"

Antalya 2000 Plaza, kentsel talebin en yüksek olduğu, yoğun yaya ve araç trafiğine sahip Recep Peker Caddesi üzerinde 92 adet bağımsız bölümden oluşan, 9.000 m² ofis, çarşı ve sinema alanlarından oluşan bir ofis binası ve alışveriş merkezidir.

Şirket toplam faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde % 1,44 paya sahip olan binanın değeri, Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporuna göre 14.707.500 TL'dir.

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

Doğuş Center Maslak; Doğuş Otomotiv markaları, showroamları ve servis alanları, Doğuş Medya Grubu ve markaları, food court alanı ile servis ve hizmet vermektedir. Maslak gibi iş merkezlerinin yoğun olarak bulunduğu İstanbul'un iş ve finans merkezi konumundaki önemli bir lokasyonda yer almaktadır. Merkezin toplam alanı 63.202 m² olup bunun 47.398 m²'si kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Projenin inşaatı Kasım 2006'da bitirilmiş ve Doğuş Center Maslak kullanıma açılmıştır.

Şirket toplam faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde % 31,20 paya sahip olan binanın değeri, Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2016 tarihli ekspertiz

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

raporuna göre 318.050.000 TL'dir.

www.doguscentermaslak.com.tr

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

Doğuş Center Etiler; İstanbul'un Beşiktaş ilçesi, Etiler mahallesinde bulunan ve bulunduğu merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, nezih ortamı ile faaliyet gösteren bir iş ve yaşam merkezidir. Kullanım verimliliği, mimari özellikleri, konumu ve büyüklüğü itibarıyla Doğuş Center Etiler; ayrıcalıklı ofis ve sosyal yaşam alanlarını birlikte sunan bir iş ve yaşam merkezi olma niteliği taşımaktadır.

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

Şirket toplam faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde % 13,84 paya sahip olan binanın değeri, Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporuna göre 141.074.000-TL'dir.

Kocaeli / Gebze, Alışveriş Merkezi ve Ek Projeler

"Gebze Center AVM-Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi"

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 gelmiştir. 59.054 m² kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza alanı olan, sinema, go-kart, buz pisti, bowling, GYM ve çocuk eğlence alanlarının bir arada bulunduğu Gebze Center; 180 milyon dolarlık yatırım bütçesi ile 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçmiş olup yılda yaklaşık 9 milyonun üzerinde ziyaretçi ağırlamaktadır.

www.gebzecenter.com.tr

Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi

Kocaeli'nin Gebze ilçesinde bulunan ve alışveriş, moda, eğlence, yeme ve içme alanlarında ziyaretçilerine yepyeni bir deneyim sunan Gebze Center, hemen yanı başında yükselen "Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi" ile bölgenin eşsiz çekim noktalarından biri haline dönüşüyor. Gebze Center perakende sektörünün yanı sıra turizm ve otomotiv sektörlerine de hizmet verecek ve bölge insanının yaşamına değer katacak yaşam alanları oluşturulacaktır. Projenin 20.02.2015 tarihinde inşaat yapı ruhsatı alınmış olup, inşaat faaliyetlerine de bu tarih itibarıyla başlanmıştır.

Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi kapsamında, 3 Eylül 2010 tarihinden bu yana 59.054 m² kiralanabilir alanda 130 mağaza ile faaliyet gösteren alışveriş merkezinin bu proje kapsamında hizmetlerini ve mağaza karmasını daha da artırması planlanmaktadır.

Bu proje kapsamında inşa edilecek olan otel ile uzun dönem konaklama konsepti, ilk olarak Türkiye'de Gebze ilçesinde yaşam bulacaktır. Toplam 156 odadan oluşacak olan otel ayrıca havuz, fitness, business center, lounge ve yeme-içme hizmetleri ile de konuklarını ayrıcalıklı olarak ağırlayacaktır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ayrıca proje kapsamında yer alacak olan oto showroom, seçkin otomotiv markalarını Gebze'ye getirerek bölgenin çekim merkezi haline dönüşmesine katkı sağlayacaktır.

Şirket toplam faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %53,52 paya sahip olan Gebze Center AVM - Ek Binalar ve Otel Projesi'nin toplam değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporuna göre 545.580.000 TL'dir.

Kiralanan Varlıklarla İlgili Bilgiler

30.09.2017 bir aylık kira geliri verileridir.

Gayrimenkuller	Eylül 2017 Aylık Kira Geliri-TL
Gebze Center AVM	2.948.204
Doğuş Center Maslak	2.158.770
Doğuş Center Etiler	1.062.303
Antalya 2000 Plaza	61.182

Not:

Gebze Center AVM aylık kira geliri %95,00 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

Doğuş Center Maslak aylık kira geliri %95,46 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

Doğuş Center Etiler aylık kira geliri %88,71 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

Antalya 2000 Plaza aylık kira geliri rakamı %47,31 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

(Bin TL)	30.09.2017		31.12.2016	
Döviz Varlıklar (TL Karşılığı)	23.542	97.09%	1.526	78.38%
Vadeli Döviz Tevdiat	23.540	97.09%	1.192	61.22%
Vadesiz Döviz Tevdiat	2	0.00%	334	17.16%
TL Varlıklar	703	2.91%	421	21.62%
Vadeli TL Mevduat	645	2.66%	358	18.39%
Vadesiz TL Nakit ve Banka	58	0.25%	63	3.23%
Genel Toplam	24.245	100%	1.947	100%

Planlanan/Devam Eden 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 gayrimenkulümüz 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 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.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Değerleme Konusu	Doğuş Center Maslak
Talep Tarihi	Aralık 2016
Raporu Hazırlayan	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2016/DGYO 2016-2
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ.Ayazağa Mah., 2 pafta, 1 ada, 131 nolu parsel
Nihai Değer	318.050.000 TL
Sigorta Değeri	44.473.945 EURO
Değerleme Konusu	Doğuş Center Etiler-45 adet Bağımsız Bölüm
Talep Tarihi	Aralık 2016
Raporu Hazırlayan	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29 Aralık 2016/DGYO 2016-4
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	141.074.000 TL
Sigorta Değeri	24.696.678 EURO
Değerleme Konusu	Antalya 2000 Plaza
Talep Tarihi	Aralık 2016
Raporu Hazırlayan	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2016/DGYO 2016-3
Tapu Bilgileri	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mah., 10479 ada, 1 nolu parselde kayıtlı 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38, 39,40,41,42,43,44,45,46,47,48 bağımsız bölüm numaralı işyerleri ile 49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80, 81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92 bağımsız bölüm numaralı bürolar
Nihai Değer	14.707.500 TL
Sigorta Değeri	3.208.168 EURO
Değerleme Konusu	Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi
Talep Tarihi	Aralık 2016
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	27.12.2016/2016A825
Tapu Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., G22B24C2A ve G22B24B2A Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 22 ve 24 parsel
Nihai Değer	545.580.000 TL
Sigorta Değeri	105.089.081 EURO

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	24.245.018	1.946.926
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.077.720.634	1.024.010.145
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		9.950.496	15.927.610
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.111.916.148	1.041.884.681
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	259.518.976	193.438.739
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	838.020.493	826.592.304
Diğer Kaynaklar		14.376.679	21.853.638
D Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.111.916.148	1.041.884.681

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (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)	24.244.667	1.946.268
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	146.632	186.848
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)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%96.92	%98.28
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%2.18	%0.19
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	Azami %49	-	-
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/İ(a)	C2/D	Azami %10	-	-
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%30.99	%23.42
8 Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel C. Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vac Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%2.18	%0.19
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(İ)	L/D	Azami %10	-	-

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 2017 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 2017 FİNANSAL DURUM TABLOSU BİLANÇO

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		32.760.343	7.653.144
Nakit ve nakit benzerleri	4	24.245.018	1.946.926
Ticari alacaklar		3.883.548	4.356.318
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6,28	-	38.516
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	3.883.548	4.317.802
Diğer alacaklar		101.607	24.608
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	101.607	24.608
Peşin ödenmiş giderler	8	433.371	106.197
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	183.220	159.714
Diğer dönen varlıklar	16	3.913.579	1.059.381
DURAN VARLIKLAR		1.079.155.805	1.034.231.537
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.077.720.634	1.024.010.145
Maddi duran varlıklar	11	618.750	772.643
Maddi olmayan duran varlıklar	12	143.199	157.766
Peşin ödenmiş giderler	8	583.425	9.279.279
Diğer duran varlıklar	16	89.797	11.704
TOPLAM VARLIKLAR		1.111.916.148	1.041.884.681
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		56.134.175	57.089.362
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	42.540.006	35.875.468
Ticari borçlar		10.544.322	17.405.074
<i>-İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	6,28	946.027	729.681
<i>-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	9.598.295	16.675.393
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	113.354	50.778
Diğer borçlar		120.801	126.763
<i>-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	120.801	126.763
Ertelenmiş gelirler	8	417.713	310.642
Kısa vadeli karşılıklar		1.222.873	1.730.051
<i>-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	1.222.873	1.730.051
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.175.106	1.590.586
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		217.761.480	158.203.015
Uzun vadeli borçlanmalar	5	216.978.970	157.563.271
Diğer borçlar		516.230	463.410
<i>-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	516.230	463.410
Uzun vadeli karşılıklar		266.280	176.334
<i>-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	266.280	176.334
ÖZKAYNAKLAR		838.020.493	826.592.304
Ödenmiş sermaye	18	332.007.786	239.000.331
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		5.056.295	245.372
Paylara ilişkin primler	18	249.751.377	249.751.377
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(167.671)	(85.977)
Geri alınmış paylar	18	(3.984.585)	(3.984.585)
Geçmiş yıl karları		243.847.408	283.014.860
Net dönem karı		11.509.883	58.650.926
TOPLAM KAYNAKLAR		1.111.916.148	1.041.884.681

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	55.821.733	18.340.315	45.566.746	15.673.439
Satışların maliyeti (-)	19	(7.503.746)	(2.463.496)	(6.054.130)	(1.782.663)
Brüt kar		48.317.987	15.876.819	39.512.616	13.890.776
Genel yönetim giderleri (-)	20	(5.738.770)	(2.097.029)	(8.183.708)	(4.938.283)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	218.618	35.539	848.110	59.857
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(6.476.996)	(2.773.944)	(2.643.688)	(1.492.979)
Esas faaliyet karı		36.320.839	11.041.385	29.533.330	7.519.371
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	-	-	-	-
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		36.320.839	11.041.385	29.533.330	7.519.371
Finansman gelirleri	23	13.651.529	6.801.172	2.642.198	647.217
Finansman giderleri (-)	24	(38.462.485)	(18.034.001)	(11.443.542)	(8.210.651)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar		11.509.883	(191.444)	20.731.986	(44.063)
Dönem vergi geliri/(gideri)	26	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		11.509.883	(191.444)	20.731.986	(44.063)
Diğer kapsamlı gelir					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(81.694)	(18.750)	(22.560)	(6.065)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		11.428.189	(210.194)	20.709.426	(50.128)
Pay başına kazanç/ (kayıp)	27	0,035	(0,001)	0,063	(0,001)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	227.208.155	223.452.917	(2.189)	245.372	-	205.413.344	77.601.516	733.919.115
Sermaye arttırımı	11.792.176	-	-	-	-	-	-	11.792.176
Diğer değişiklikler nedeni ile artış	-	26.298.460	-	-	-	-	-	26.298.460
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	-	-	-	(3.984.585)	-	-	(3.984.585)
Transferler	-	-	-	-	-	77.601.516	(77.601.516)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(22.560)	-	-	-	20.731.986	20.709.426
30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler (Sınırlı denetimden geçmiş)	239.000.331	249.751.377	(24.749)	245.372	(3.984.585)	283.014.860	20.731.986	788.734.592
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
Sermaye arttırımı	93.007.455	-	-	-	-	(34.356.529)	(58.650.926)	-
Transferler	-	-	-	4.810.923	-	(4.810.923)	-	-
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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

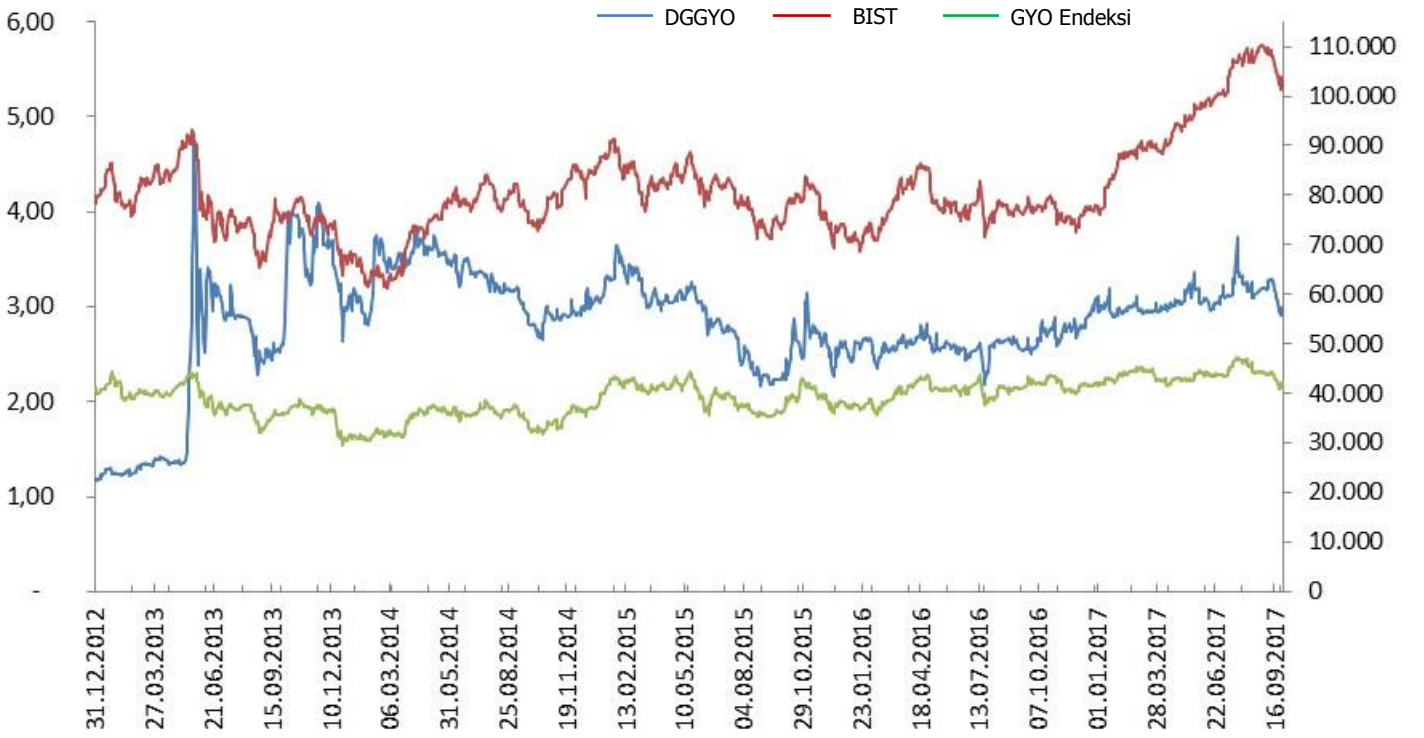
30 EYLÜL 2017
NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		34.140.454	37.833.685
Dönem karı		11.509.883	20.731.986
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		30.142.260	10.700.762
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	172.931	227.434
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		11.265.283	1.073.176
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.483.299	2.715.906
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		12.220.747	6.684.246
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(6.589.238)	7.063.403
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(5.587.004)	(3.738.929)
Ticari borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(6.860.752)	4.191.615
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		5.858.518	6.610.717
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış		5.335.884	3.385.316
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış		522.634)	3.225.401
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		35.062.905	38.496.151
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(922.451)	(662.466)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(54.436.569)	(32.678.172)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(54.432.098)	(32.660.269)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından nakit çıkışı		(4.471)	(17.903)
-Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışı	11	(4.471)	(17.903)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		42.321.196	(24.976.926)
Kredilerden nakit girişleri		82.240.000	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(30.493.517)	(18.836.050)
Ödenen faiz		(10.162.753)	(4.561.498)
Alınan faiz		737.466	2.405.207
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışı		-	(3.984.585)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		22.025.081	(19.821.413)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		272.739	156.480
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		22.297.820	(19.664.933)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		1.946.852	37.048.973
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	24.244.672	17.384.040

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

30.09.2017 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanıŐ fiyatı 2.94-TL olup piyasa değeri 976.102.891-TL'dir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

e) Şirket Kar Dağıtım Politikası ve 2016 Yılı'nın Kar Dağıtımını Hakkında Bilgi

Kar Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtımını 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 dağıtımını 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.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. 28.032017 tarihli Genel Kurul Toplantısında Genel Kurul'un onayına sunularak oy birliği ile Kabul edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2016 Yılı Temettü Dağıtımı

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları www.dogusqvo.com.tr adresinde yer alan web sayfamızdaki "Yatırımcı İlişkileri" bölümü altında, 28.03.2017 tarihinde yapılan 2016 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 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ilişkin Solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2016 yılı faaliyetlerinden SPK mevzuatına göre 58.650.926 TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 1.511.360,96 TL dönem karı gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına ve şirket kar dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan ve şirket ana sözleşmesi gereği ayrılması gereken, 2016 yılı Genel Kanuni Yedek Akçe, yasal kayıtlarımızdaki dönem karı tutarı üzerinden hesaplanarak, 75.568,05-TL olarak belirlenmiştir. 75.568,05-TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasından sonra SPK mevzuatına göre hesaplanan net dağıtılabilir kar tutarı 58.575.357,94-TL'dir. Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir kar tutarı ise 1.435.792,90-TL'dir.

3 Mart 2017 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, şirketimizin mevcut yatırım projesi ve büyüme politikaları doğrultusunda 2016 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 ve sermaye riski), operasyonel riskler ve hukuki riskler olarak üç ana başlıkta takip edilmektedir.

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

Kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında da belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde şirketin her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olması yanında geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme karlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması 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 güçlü 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün büyük bir kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Bunun dışındaki kiracılardan teminat mektubu olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

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 %95,80 doluluk oranı sağlanmıştır ve önemli sayılabilecek bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır. Ayrıca kiracılardan teminat mektubu olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. 30.09.2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

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.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira kontratlarını ABD Doları ve Avro bazında, borçlanmasını da ağırlıklı olarak Avro bazında yapmaktadır.

Şirket; Gebze Center AVM'nin kısmi bölünme yoluyla devralınması nedeniyle ilgili gayrimenkule ait EU bazında kredi borcundan da sorumlu duruma gelmiştir. Ancak ilgili gayrimenkulün kira kontratları da EU bazında olup bu durum kur riskini düşürmektedir.

Şirket; Doğuş Center Etiler binasında bulunan 45 adet bağımsız bölümün kısmi bölünme yoluyla devralınması nedeniyle ilgili gayrimenkule ait USD bazında kredi borcundan da sorumlu duruma gelmiştir. Ancak ilgili gayrimenkulün kira kontratları da USD bazında olup bu durum kur riskini düşürmektedir.

Doğuş Center Maslak kira kontratları ise ABD Doları bazında yapılmıştır.

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.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 İlkeri'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 30.12.2016 tarih 2016-07 sayılı komite toplantısında 2016 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur. 2016-07 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 kurulması gereken iç kontrol sisteminin oluşturulması konusunda ön çalışmalara başlandığı yönünde bilgi verilmiştir.

V. DİĞER HUSUSLAR

a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</i>		
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	38.516
Toplam	-	38.516

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 1.863.909 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen temininata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 2.473.933 TL). 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla bunun dışında ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	364.951	226.441
Doğuş Holding A.Ş.	570.487	486.129
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	10.589	17.111
Toplam	946.027	729.681

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'de bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<i>Bankalar - vadesiz mevduat</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	29.886	47.625
<i>Bankalar - vadeli mevduat</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	2.239.509	1.348.907

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
<i>Kira Gelirleri</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	12.013.918	10.586.539
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	5.751.191	5.405.387
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	864.092	761.290
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	330.750	-
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	258.620	306.123
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	130.209	659.606
Doğuş Holding A.Ş.	41.449	3.439
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	29.062	26.704
Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	13.947	11.185
Doğuş Gayrimenkul Yatırım İşl. A.Ş.	10.839	899
Toplam	19.444.077	17.761.172

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
<i>Hizmet giderleri ve diğer giderler</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	570.952	157.157
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	360.297	205.224
Antalya 2000 Plaza Yöneticiliği	311.888	237.013
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	138.574	149.864
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	76.384	58.118
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	26.479	-
Antur Turizm	4.369	8.689
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	169	243
Toplam	1.489.112	816.308

<i>Hizmet alımı</i>		
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.001.931	2.001.931
Toplam	2.001.931	2.001.931

<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	129.620	234.838

Şirket'in satış gelirlerinin %35'i (30 Eylül 2016: %39) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 13 kişi şirket tarafından yaptırılan sağlık ve hayat sigortası kapsamındadır.

Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 30.09.2017 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 409.042-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca Kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 266.280-TL dir.

Kullanılmamış izin karşılığı olarak 472.873-TL ayrılmıştır.

Şirketin personel yedekleme politikası mevcuttur.

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

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

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 duyuruldu. 01.01.2017 – 30.09.2017 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 hazırlamak üzere 15.12.2014, 15.12.2015 ve 14.12.2016 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda 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 yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.gov.tr) açıklama yapılmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9.17 olarak belirlenmiştir.

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuz ikinci değerlendirilmede % 11,36 artış oranıyla 8,92 seviyesine yükselmesi sonucu Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği'nin BİST Kurumsal Yönetim Endeksi'nde bir yıl içerisinde notunu en çok artıran kuruluş ödülünü almıştır. Bu ödül 19.01.2017 tarihinde düzenlenen TKYD X. Uluslararası Kurumsal Yönetim Zirvesi'nde Şirket Genel Müdürü Sayın 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 almanın haklı gururunu yaşamıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notundaki gelişim, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne önemli ölçüde uyum sağladığını ve gerekli politika ve önlemleri uygulamaya soktuğunu, en iyi Yönetişim 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.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyumluluk

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 5- (2) c) uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu 06.01.2017 tarih, 1/23 sayılı kararının, 06.01.2017 tarih, 2017/01 sayılı Sermaye Piyasası Bülteninde duyurulduğu üzere 2017 yılında BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında üçüncü grupta yer almıştır

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 30.09.2017 itibarıyla A Grubu listesinde yer almaktadır

01.01.2017 - 30.09.2017 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 01.01.2017 - 30.09.2017 döneminde 3 (üç) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Ayrıca; Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2017 - 30.09.2017 döneminde 5 (beş) kez toplanmış. Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2017-30.09.2017 döneminde (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.

01.01.2017 - 30.09.2017 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 01.01.2017 - 30.09.2017 döneminde devam etmiş olup 2017 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 finansal raporlarda ve faaliyet raporlarında sorumluluk beyanları;

- a) Finansal tablo ve faaliyet raporunun kendileri tarafından incelendiği.
- b) 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.
- c) 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıtıtığı, beyanları ile:

01.01.2016-31.12.2016 dönemine ait finansal rapor, 15.02.2017
01.01.2016-31.12.2016 dönemine ait faaliyet raporu, 28.02.2017
01.01.2017-31.03.2017 dönemine ait finansal ve faaliyet raporu, 28.04.2017
01.01.2017-30.06.2017 dönemine ait finansal ve faaliyet raporu, 08.08.2017
tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda www.kap.org.tr duyurulmuştur.

01.01.2017 - 30.09.2017 tarihlerinde Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda kurulan komiteler etkin olarak faaliyetlerini sürdürmüŐler, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuŐtur. Uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar atıŐması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların Şirketin finansal durumunu tam olarak yansıtıtığını ve Şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'de Yönetim ve İcra iŐleyiŐinde Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tüm mevzuatların titizlikle uygulandığına; pay sahipleri, menfaat sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Yönetim Kurulu iŐlerliđi aısından prensiplere uyumun 01.01.2017 – 30.09.2017 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, deđiŐen mevzuatlarla ilişkin geliŐmelerin titizlikle takip edileceğini beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Başkan

Özlem TEKAY
ye

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ
ye