

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ : II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE GÖRE DÜZENLENMİŞ



01.01.2019 – 31.12.2019

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

1. Görüş

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 20 Şubat 2020 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 Şubat 2020

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

I. GENEL BİLGİLER	3
Tarihçe	4
Vizyon	5
Misyon	5
Yatırım Stratejisi	5
II. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR	23
III. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER.....	23
IV. FİNANSAL DURUM	41
V. ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ	57
VI. DİĞER HUSUSLAR.....	60

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Müdür'ün Mesajı

Değerli Paydaşlarımız,

2019 bütün dünyada jeopolitik gelişmelerin ve ticaret savaşlarının etkisinde, Avrupa'da ise Brexit süreci ile ekonominin daralmaya devam ettiği zorlayıcı bir yıl oldu. Bu gelişmeler karşısında özellikle yılın ikinci yarısında politika yapıcıları ve merkez bankalarının ekonomileri canlandırma çabalarının da olumlu etkileri gözlemlenmeye başladı.

Türkiye'de 2019 yılının ilk yarısında TL'deki değer kaybı ve sıkı finansal koşullar nedeniyle iç talep daralırken; dış talep büyümeyi destekledi. Yılın ikinci yarısında, özellikle faizlerdeki hızlı düşüşle birlikte iç talebi desteklemesi büyümeyi hızlandıran temel faktör oldu. Mali disiplin ve sıkı para politikası ile uzun zaman sonra cari fazla verildi. 2019 yılını "dengelenme yılı" olarak geçirdikten sonra, 2020'de güçlü bir büyüme ortamı bizi bekliyor.

Dünyada ve ülkemizde hızlı değişimlerin yaşandığı ekonomik ortamda, Doğuş GYO olarak finansal sürdürülebilirlik vizyonumuz doğrultusunda çalışmalarımıza devam ettik. Ülkemiz ekonomik büyümesine paralel olarak, şirketimiz portföyündeki gayrimenkullerizin doluluk oranlarında artışını gözlemledik. 2019 yıl sonu itibarıyla, Doğuş GYO'nun Doğuş Center Maslak, D-Ofis Maslak, Doğuş Center Etiler, Gebze Center Alışveriş Merkezi, Gebze Center Otel ve Gebze Center Otomotiv Showroom ve Servis'ten oluşan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri 1,9 milyar TL'na ulaştı.

2019 yılında gayrimenkullerimizden elde ettiğimiz kira gelirlerimiz 140,4 milyon TL, net kârımız ise 95 milyon TL olarak gerçekleşti.

Şirket ana faaliyetlerimizin yanı sıra bilanço yapımızın kuvvetlendirilmesi için yapılan çalışmalarımız kapsamında; Kasım 2019'da Halkbank'tan kullanılmış olan 20 milyon Euro kredimiz Türk Lirası'na çevrilmiş; mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amacı ile, Ocak 2020'de Kuveyt Türk Katılım Bankası'ndan D-Ofis Maslak gayrimenkulümüzün "Sat ve Geri Kirala" yöntemiyle 40 milyon Euro finansman temin edilmiş, Şubat 2020'de ise Ziraat Bankası'ndan 50 milyon Türk Lirası kredi kullanılmıştır.

Doğuş GYO olarak güçlü yatırım portföyümüzle ülkemiz, ortaklarımız ve paydaşlarımız için sürdürülebilir değer yaratma hedefiyle çalışmalarımıza devam edeceğiz.

2019 yılı boyunca her daim bize güç veren ana hissedarımız Doğuş Holding'e, bize güvenen yatırımcılarımıza, Doğuş GYO ekibine, iş ortaklarımıza ve tüm paydaşlarımıza teşekkür ediyorum.

2020 yılının ülkemiz, sektörümüz ve şirketimiz için başarılı bir yıl olmasını diliyorum.

Saygılarımla,

Çağan Erkan
Genel Müdür

GENEL BİLGİLER

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Raporun Dönemi : 01.01.2019 – 31.12.2019

Ortaklığın Ünvanı : Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi “Doğuş GYO”

Kayıtlı Sermayesi : 500.000.000-TL

Çıkarılmış Sermayesi : 332.007.786-TL

Merkez Adresi : Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi No:4/7Maslak/Sarıyer 34398 İstanbul

Telefon No : (212) 335 2850

Fax No : (212) 335 2899

Ticaret Sicil Numarası : 373764

Mersis No : 0648-0081-4890-0019

İnternet Sitesi Adresi : www.dogusgyo.com.tr

E-posta Adresi : info@dogusgyo.com.tr

TARİHÇE

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

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

Garanti GYO’nun ilk konut projesi olan EVİDEA Projesi’nin temelleri Kasım 2004 tarihinde atıldı. 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 oluşuyor. Garanti GYO ve Yapı Kredi Koray’ın gayrimenkul geliştirme ve finansman alanındaki tecrübelerini birleştirerek gerçekleştirdikleri EVİDEA Projesi’ndeki konutların tamamı 2007 yılsonu itibarıyla sahiplerine teslim edildi.

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

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

Şirketimizin ortaklık yapısı, Garanti Bankası’nın elinde bulundurduğu Garanti GYO hisselerini General Electric (GE) Capital Corporation ve Doğuş Holding’e satması üzerine, 1 Aralık 2006 tarihi itibarıyla %25,5 Doğuş Holding, %25,5 GE ve %49 halka açık olacak şekilde değişti, ticari unvanı ise aynı tarih itibarıyla Doğuş-GE GYO A.Ş. olarak tescil ettirildi.

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

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

Gebze Center AVM’nin Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil edilmesi ile birlikte mevcut AVM’nin büyütülmesi, Ek Binalar ve Otel Projesi dâhil edilerek karma bir yaşam merkezi oluşturulmasına yönelik geliştirme çalışmalarına başlandı. 20 Şubat 2015 tarihinde alınan yapı ruhsatı ile projenin inşaat aşamasına geçildi. 47.045 m² inşaat alanı bulunan proje kapsamında, 158 odalı otel ve çeşitli ticari alanlar bulunuyor.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler, Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil oldu. Doğuş Center Etiler merkezinin toplam arsa alanı 36.440,80 m2 olup 45 adet bağımsız bölümden oluşuyor ve merkezin toplam kiralanabilir alanı ise 9.827 m2'dir. Doğuş Center Etiler özellikle ofis ve sosyal alanları ile sağladığı kullanım olanakları bakımından bölgenin önemli iş merkezlerinden biri olma özelliğini taşıyor.

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

Haziran 2018 tarihinde Antalya 2000 Plaza'nın satış işlemleri tamamlanarak mevcut gayrimenkul yatırım portföyümüzden çıktı.

2018 yılı Aralık ayında İstanbul'un en önemli iş ve ticaret merkezlerinden biri olan Maslak bölgesinde yer alan D-Ofis Maslak ofis binası ile portföyümüzde yer alan Doğuş Center Etiler kompleksinin içinde yer alan 16 ve 17 no'lu bağımsız bölümlerden oluşan Spor Merkezi satın alındı. D-Ofis Maslak özellikle ofislerin, alışveriş merkezlerinin, lüks konut ve rezidansların yer aldığı prestijli bir lokasyonda konumlanması itibarıyla değerli bir ofis binası olma niteliği taşıyor ve 40.438 m2 kullanılabilir alanı bulunuyor. Doğuş Center Etiler kompleksinin içinde yer alan Spor Merkezi ise İstanbul'un en prestijli spor merkezlerinden D-Gym tarafından işletilmekte olup 6.745 m2 kiralanabilir alandan oluşuyor.

2019 yılının sonu itibarıyla Doğuş GYO'nun gayrimenkul yatırım portföyü; Doğuş Center Maslak, D-Ofis Maslak, Doğuş Center Etiler – Ofis Binası, Doğuş Center Etiler – Spor Merkezi, Gebze Center – Alışveriş Merkezi, Gebze Center – Otel (Hyatt House Gebze), Gebze Center – Otomotiv Showroom ve Servis (Doğuş Oto Gebze) olarak oluştu ve Doğuş GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri 1,92 milyar TL'ye ulaştı.

VİZYON

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

MİSYON

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

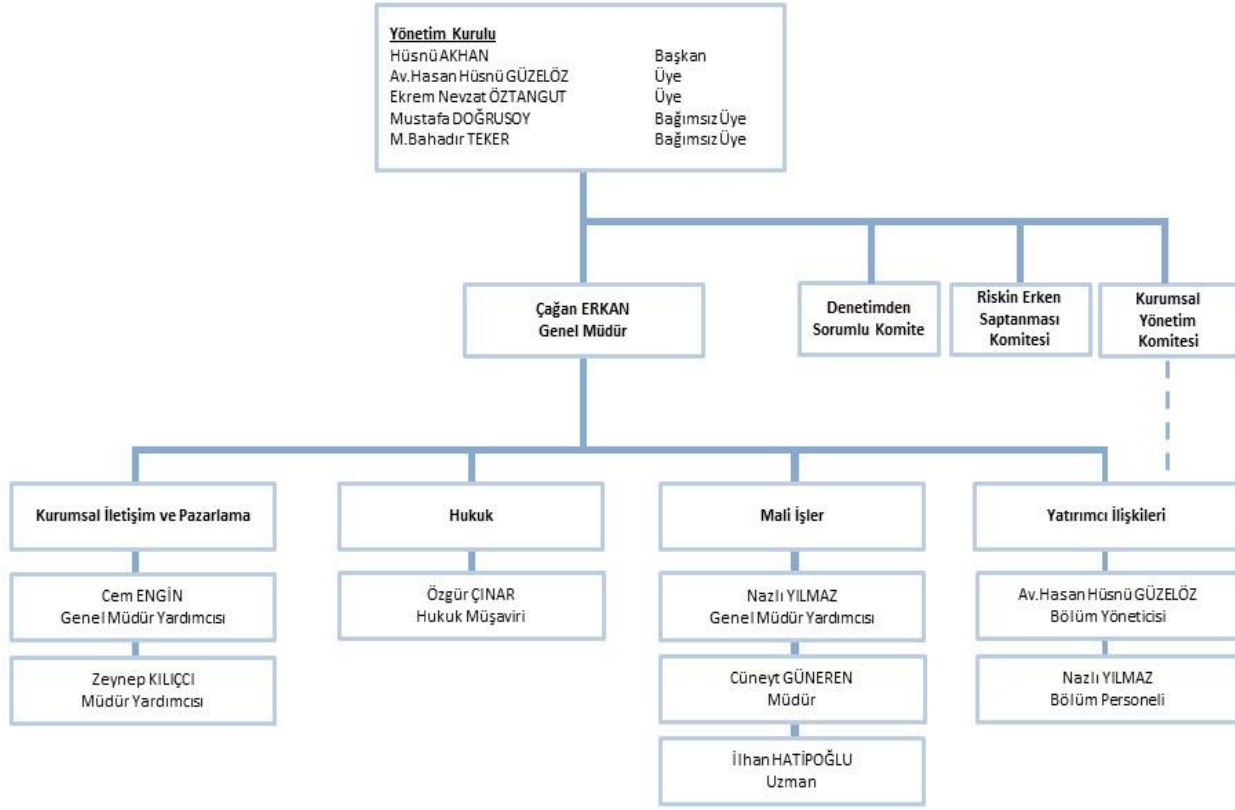
YATIRIM STRATEJİSİ

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

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

Organizasyon Şeması ve Dönem İçindeki Değişiklikler

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31.12.2019 itibarıyla aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2019
Pay Oranı

31 Aralık 2018
Pay Oranı

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	(%)	(%)
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

31.12.2019 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

01.01.2019 – 31.12.2019 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamaktadır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2019 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

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.

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 zorlaştıracı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2019 – 31.12.2019 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.

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

- Yoktur.

Şirketin Esas Sözleşmesi ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

- Yoktur.

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

Yönetim Kurulu

28.03.2019 tarihinde gerçekleştirilen 2018 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	28.03.2019	28.03.2020	İcracı değil	
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	28.03.2019	28.03.2020	İcracı	
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	28.03.2019	28.03.2020	İcracı değil	
Mustafa Sabri DOĞRUSOY	Üye	28.03.2019	28.03.2020	İcracı değil	Bağımsız Üye
Murat Bahadır TEKER	Üye	28.03.2019	28.03.2020	İcracı değil	Bağımsız Üye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hüsnü AKHAN

Yönetim Kurulu Başkanı

Orta ve Lise öğrenimini Birecik Lisesi'nde (Şanlıurfa) tamamlayan Hüsnü AKHAN, ODTÜ İşletme Bölümü mezunu olup, Ekonomi dalındaki yüksek lisansını University of Miami (ABD)'den almıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın çeşitli kademelerinde görev yapan Akhan, Londra Ofisi'nde Temsilcilik, Dış İlişkiler Biriminde 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 Grubu Yönetim Kurulu Üyesi ve CFO, 2006- 2019 yılları arasında Doğuş Grubu Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapan Hüsnü Akhan, Temmuz 2019 tarihinden itibaren Doğuş Grubu Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır. Ayrıca, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Doğuş İnşaat, Doğuş Bilgi İşlem, Hedef Medya Tanıtım Interaktif Medya Pazarlama, Körfez Havacılık, Doğuş Planet Elektronik Tic. ve Bilişim Hizmetleri, PIT İstanbul Otel İşletmeciliği, Ara Güler Doğuş Sanat ve Müzecilik şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı, TUVTURK ve VDF şirketlerinde 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 Ekrem Nevzat Öztangut, 1994-2015 yılları arasında Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. Doğuş SK Girişim Sermayesi Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Garanti Emeklilik A.Ş., Doğuş Otomotiv A.Ş., Doğuş Oto A.Ş., Doğuş 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, 2011-2017 yılları arasında Goodyear Lastikleri T.A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği ve 2014-2018 yılları arasında D.ream Doğuş Restaurant Grubu Şirketleri Yönetim Kurulu Başkanlıkları yapmıştır. Öztangut halihazırda Doğuş Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği ve TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi Üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Av. Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1986 yılı mezunudur. 1995 yılına kadar serbest avukatlık ve Holding şirketlerinde hukuk müşavirliği yaptıktan sonra Doğuş Grubu'nda AGF Garanti Sigorta, Garanti Yatırım ve Ticaret Bankası, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. hukuk müşavirliği görevleri icra etmekteyken 1996 yılında gruba katıldı. Haziran 1997 tarihinde Garanti Portföy Yönetim A.Ş.'nin kuruluş işlemlerini gerçekleştirdi. Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ndeki görevlerine ilave olarak bu şirketin de hukuk müşavirliğini kuruluşundan itibaren üstlendi. İç denetimden sorumlu üye olarak Yönetim Kurulu Üyeliği görevini ifa etti. Tansaş Gıda Perakende Mağazacılık AŞ'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak hukuk işlerini yönetti. Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. ve Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret AŞ'nin Yönetim Kurulu Üyesi, Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı ve Baş Hukuk Müşaviri olarak görev yaptı. Mayıs 2017'de HHG Hasan Hüsnü Güzelöz Hukuk ve Danışmanlık Ofisini kurdu. Doğuş Yayın Grubu Şirketleri Yönetim Kurulu üyelikleri ve Başkan Vekilliği görevini 30 Kasım 2018 yılına kadar sürdürdü. Doğuş GYO'nun icracı yönetim kurulu üyesidir. Doğuş Otomotiv Grubu Şirketleri'nde Yönetim Kurulu Danışmanı ve Garanti Yatırım Ortaklığı, Garanti Yatırım Hukuk Müşaviri olarak görevlerini sürdürmektedir. Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Disiplin Komitesi Başkanıdır. Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve MEF Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Sermaye Piyasaları Hukuku ve Rekabet Hukuku dersleri vermektedir. SPK İleri düzey ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir. Aile şirketleri, Aile Anayasası ve kurumsal yönetim sürdürülebilirlik alanında da çalışmalar yapmaktadır. HHG Hasan Hüsnü Güzelöz Hukuk ve Danışmanlık kurucusudur.

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 Kanunu'nu ve diğer mevzuatlara şirketlerin uyum süreçlerinde, şirketlerin Yönetim Kurulu yapılanmalarında ve Borsa şirketlerine Sermaye Piyasası Mevzuatları konularında destek vermekte; finansman, ortak bulunması, şirket birleşme, devir ve satın almalarının gerçekleştirilmesi projelerinde görev almaktadır. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Üniversitelerde yüksek lisans ve doktora bölümlerinde misafir öğretim üyesi olarak Kurumsal yönetim, kurumsallaşma ve yönetim kurulları konularında eğitim vermektedir. Üniversite danışma kurullarında yer almaktadır. Uzun yıllardan bu yana, Borsa şirketleri dışında da Türkiye'nin saygın kuruluşlarından bazılarında İcra Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

görev almış olup, halen birçok şirkette Yönetim Kurulu üyeliği, Danışma Kurulu üyeliği ve Yönetim Kurullarına danışmanlık yapmaktadır. 2014 yılından itibaren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

Murat Bahadır TEKER

Bağımsız Üye

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

1991 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda göreve başladı. 14 yıl Sermaye Piyasası Kurulu'nda Ortaklıklar Finansmanı ve Kurumsal Yatırımcılar dairelerinde uzman yardımcısı, uzman, daire başkan yardımcısı olarak görev yaptı.

Kurucusu olduğu İstanbul Kapital Danışmanlık şirketinde sermaye piyasaları, kurumsal yatırımcılar, gayrimenkul finansmanı, gayrimenkul yatırım ortakları, ipotek kredileri ve finansmanı konularında danışmanlık yaptı. Kurucusu olduğu Şeker Finansman A.Ş.'de Murahhas aza olarak görev yapmaktadır.

"Sermaye Piyasası Araçları yolu ile Gayrimenkul Finansmanı", "Türkiye'de Yatırım Fonları", "OECD Ülkelerinde Sermaye Piyasası Düzenlemeleri" isimli yayımlanmış üç kitabı bulunmaktadır.

Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler

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

31.12.2019 tarihi itibarıyla şirketimizin bordrosunda 4 kadın, 7 erkek olmak üzere toplam 11 personel mevcuttur. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır.

Çağan ERKAN

Genel Müdür

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

Nazlı YILMAZ

Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

1996 yılında Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nde Lisans eğitimini tamamlayan, MEF Üniversitesi Hukuk Bölümü'nde 2017-2019 yılları arasında Yüksek Lisans eğitimini tamamlayan Yılmaz, 1997- 2003 yılları arasında Ege Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şirketinde Mali İşler-Finans Yetkilisi olarak görev yapmıştır. 2003 yılında Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye geçerek Mali İşler – Finans Müdür Yardımcılığı pozisyonunda çalışmıştır. 2004 yılından bu yana Doğuş Grubu bünyesindeki Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Direktörü olarak görev yapmakta olup, 01 Ocak 2014 tarihi itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı görevine terfi etmiştir. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD) ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) Yatırım Ortaklıkları Meslek Komitesi üyesidir. Aynı zamanda Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sertifikası (2005), Bilirkişi sertifikaları ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey-3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir.

Cem ENGİN

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Grubu'na bağlı Holding Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri, Doğuş Otomotiv (DOD, Porsche) grup şirketlerinde Direktörlük ve Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini icra ederken Haziran 2007'de Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye Kurumsal İletişim, Pazarlama ve Kiralamadan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak transfer olmuş ve görevine halen devam etmektedir Engin, Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD), Türkiye Etik ve İtibar Derneği (TEİD), Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesidir.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri 28.03.2019 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında 2019 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği olağan Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiş ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 374'üncü ve 375'inci maddelerinde belirtilen yetkileri haiz bulunmaktadır. Yönetim Kurulu bir başkan ve dört üyeden oluşmaktadır.

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bağımsızlık ölçütlerini taşımaktadır. Bağımsız üyeler mevzuat, esas sözleşme ve ilkeler çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri anda, ilgili tarihte Aday Gösterme Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesine sunmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin eki "Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.6'ncı maddesine göre Bağımsız üyelerin bağımsızlık kriterlerine sahip olduğunu onaylamıştır. Bu belge şirket internet sitesinde mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, 28.03.2019 tarihinde seçildikleri Genel Kurul'a sunulmuştur.

01.01.2019-31.12.2019 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.

01.01.2019-31.12.2019 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasasına 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.

01.01.2019-31.12.2019 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

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

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

Yönetim Kurulu 01.01.2019-31.12.2019 döneminde 20 defa toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 24 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarında 01.01.2019–31.12.2019 döneminde muhalefet veya farklı görüş beyan edilmemiştir.

01.01.2019–31.12.2019 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde Yönetim Kurulu’nun şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık durumu söz konusu olmamıştır.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin Yönetim Kurulu toplantı gündemlerine özellikle alınmasını istedikleri bir konu olmamıştır.

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

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

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

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

Yönetim Kurulu’nun iki bağımsız üyesi istihdam, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Doğu Holding A.Ş. ile ve şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlarla ticari ilişkisi bulunmamaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı ile iki Yönetim Kurulu üyesi ise Doğu Grubu şirketlerinde; Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu üyesi, Hukuk Danışmanı ve icralarında görev yapmaktadır.

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 sıhrı 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 28.03.2019 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edilmiştir. Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış olduğu herhangi bir işlem yoktur.

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

01.01.2019-31.12.2019 döneminde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket’le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

01.01.2019–31.12.2019 dönemine ait İlişkili Taraf İşlemleri Raporu hazırlanarak 24.02.2020 tarih 2020/8 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilip 24.02.2020 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) duyurulmuştur.

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2019-31.12.2019 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve şirket çalışanları haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamış, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2019 yılının ilk üç aylık döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimize önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık net 5.500 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. 28.03.2019 tarihli Genel Kurul'da ise, Nisan 2019 tarihinden itibaren huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık net 7.000 TL ödenmesine karar verilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri aday gösterilme süreci esnasında, Yönetim Kurulu'na seçilmeden önce, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan kriterler çerçevesinde aşağıda belirtilen bağımsızlık beyanını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulunda Bağımsız Üye olarak görev yapmakta olan, Mustafa Sabri DOĞRUSOY Bağımsız üye beyanı 1 Mart 2019, Murat Bahadır TEKER Bağımsız üye beyanı 1 Mart 2019 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda ilan edilmiş olup, şirketimizin internet sitesinde mevcuttur. Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik kişilerden oluşmaktadır.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 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 2019

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

- a) Şirkette, Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre şirketin yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım 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.
- h) Denetim, muhasebe ve finans konularında 5 yıllık deneyime sahiptir.

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

01 Mart 2019

Murat Bahadır TEKER

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimizin "01.01.2019–31.12.2019" dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları Yönetim Kurulu'nun 20.02.2020 tarih ve 2020/7 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 TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 20 Şubat 2020

KARAR SAYISI : 2020/7

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ II-14.1'NİN İKİNCİBÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI

Yönetim Kurulumuzun 20 Şubat 2020 tarih ve 2020/7 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2019-31.12.2019 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan Bağımsız denetimden geçmiş Finansal Tablolar ve Dipnotlarının tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki Tebliğ uyarınca solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Murat Bahadır TEKER
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.

FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 26 Şubat 2020

KARAR SAYISI : 2020/9

**SERMAYE PİYASASI KURULUNUN SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ
II-14.1'İN İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ VE KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ II-17.1 GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI**

Yönetim Kurulumuzun 26 Şubat 2020 tarih ve 2020/9 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği II-14.1 gereği, Şirketimizin 01.01.2019 - 31.12.2019 faaliyet dönemine ilişkin olarak hazırlanan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca SPK tarafından belirlenen formatlarla 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı kapsamındaki şablonlarla hazırlanan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nun tarafımızca incelendiğini,

b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, hazırlanan faaliyet raporunun, kurumsal yönetim uyum raporu ve kurumsal yönetim bilgi formunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, ilgili Tebliğ uyarınca hazırlanan faaliyet raporunun işin gelişim ve performansını, şirketin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüst bir biçimde yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Murat Bahadır TEKER
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Denetimden Sorumlu Komite Bşk.

Nazlı YILMAZ
Mali İşler Genel Müdür Yrd.

Çağan ERKAN
Genel Müdür

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

01.01.2019-31.12.2019 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu’nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 28.03.2019 tarihinde gerçekleştirilen 2018 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 08.04.2019 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısında Komitelerde görev dağılımı yapılmıştır. 08.04.2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar gereğince en son Komite görevlerine;

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

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

2019 yılı içerisinde tüm Yönetim Kurulu Komiteleri, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi çalışma esasları kapsamındaki görev ve sorumlulukları yerine getirmiş, çalışma planlarına uygun bir şekilde toplantılar düzenlemiştir. Komitelerin çalışmaları hakkında ki bilgiler ile yıl içinde yapılan toplantıların sonuçlarını içeren toplantı tutanakları Yönetim Kurulu’na sunulmuştur. Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Komiteleri’nin çalışmalarından beklenen faydanın temin edildiği görüşündedir.

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.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 01.01.2019-31.12.2019 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2019–31.12.2019 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.

12 Şubat 2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında;

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

Komite; 28.12.2018 tarih 2018-07 sayılı toplantısında, Şirketin 2018 yılının değerlendirmesini ve Kurumsal Yönetim Tebliği II 17.1 Ek Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.5.9 gereği olarak iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyiş ve etkinliğinin gözetimini yapmak için iç kontrol sisteminin kurulması çalışmalarına başlanmış olduğunu ayrıca 2018 yılı içerisinde bu doğrultuda denetim çalışmaları başlamış olduğunu, 2019 yılının ilk çeyreğinde raporun tamamlanması hedefinin konulduğunu 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.

Denetimden Sorumlu Komitesi 27.12.2019 tarih 2019-07 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamındaki çalışmalarını gözetir.

Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevlerini de yerine getirir.

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

Komite kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uyulmaması nedeniyle meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici önerilerde bulunur. Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin sağlanmasında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme 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.

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 kullanılabilecek 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 01.01.2019-31.12.2019 döneminde 5 (beş) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. İlgili toplantılarda yıl içerisinde personel ücret artışlarının, Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliğinin, 2019 yılında Yönetim Kurulu tarafından yürütülen faaliyetlerin değerlendirilmesi gibi konular ele alınmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi 27.12.2019 tarih 2019-05 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

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

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

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

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

Komitenin başlıca görevleri ise;

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2019-31.12.2019 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 27.12.2019 tarih 2019-07 sayılı komite toplantısında 2019 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

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

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

Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü;

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken 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 2019 Raporları sunulmuş ve 11.12.2019 tarih ve 2019/22, 31.12.2019 tarih ve 2019/24 sayılı Yönetim Kurulu kararları ile kabul edilmiştir.

01.01.2019-31.12.2019 döneminde pay sahiplerinden Yatırımcı İlişkileri Bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan toplam 37 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 01.01.2019–31.12.2019 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.

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

28.03.2019 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 sıhrı 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 28.03.2019 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edilmiştir.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış oldukları herhangi bir işlem yoktur.

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 yardımcılarını 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.

01.01.2019-31.12.2019 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 209.853-TL; Yönetim Kurulu danışmanlarına ödenen menfaatler toplamı 107.635-TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 1.796.620-TL olmak üzere toplam 2.114.108-TL olarak gerçekleşmiştir.

ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER

GYO Şirketlerinin Gelişimi ve Faaliyetleri

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

GYO'ların Piyasa Değeri

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla halka açık 33 adet GYO şirketi bulunmaktadır.

31 Aralık 2019 dönemi itibarıyla halka açık GYO'ların piyasa değerleri toplamı yaklaşık 28.5 milyar TL'dir.

BİST 100 - GYO Endeksi

Borsa İstanbul (BİST) performansını incelediğimizde BİST 100 endeksi 2019 yılını 114.425 puandan kapatmıştır. BİST 100 endeksi 2019 yılında yaklaşık % 25 artış göstermiştir. GYO Endeksi ise 2019 yılını 40.481 seviyesinden tamamlamış olup yaklaşık % 42 artmıştır.

Türkiye Ekonomisi

2019 üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla üç çeyrek sonra yeniden büyümeye geçmiştir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre, 2019 üçüncü çeyrekte GSYH bir önceki döneme kıyasla %0,4 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış verilere göre yıllık bazda %0,6'lık büyüme kaydedilmiştir. Arındırılmamış verilerde büyüme oranı ise %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrek sonuçlarıyla yılın ilk yarısında ekonomik aktivite geçen senenin aynı dönemine göre %0,9 daralırken 12 aylık toplamalara göre dolar cinsi GSYH 2018 üçüncü çeyrek sonundaki 837,6

milyar dolardan 734,3 milyar dolar seviyesine inmiştir. Öncü veriler ekonomik aktivitenin dalgalı bir şekilde de olsa üçüncü çeyrekte toparlanmaya devam ettiğini ortaya koymaktadır. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre, Ekim ayında aylık bazda %0,9 gerileyen sanayi üretimi Kasım'da %0,7 artmıştır. İç talepteki toparlanmanın etkisiyle, toplam ciro Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %0,9 ve %0,3 oranlarında artışlar kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar Ekim ve Kasım aylarında art arda %0,2 ve %1,7 oranlarında artışlar göstermiştir.

İç talepteki toparlanma kademeli olarak gerçekleşirken, turizmten gelen katkının mevsimsel olarak hafiflemesiyle dış dengesizliklerdeki iyileşme 2019 son çeyrekte hız kesmeye başlamıştır. 2019 genelinde Türkiye'nin dış ticaret açığı 2018 yılına kıyasla %44,9 daralarak 29,9 milyar dolar seviyesine inmiştir. Bu eğilimle, 2018 Ocak- Kasım döneminde 25,6 milyar dolar açık veren genel cari işlemler dengesinde 2019'un aynı döneminde 4,2 milyar dolar fazla oluşmuştur. Petrol fiyatlarındaki düşük seviyeler dış ticaret açığındaki bozulmayı sınırlarken, önümüzdeki dönem cari işlemler hesabında yaşanabilecek artışların iç talepteki toparlanmanın hızına bağlı olacağı düşünülmektedir.

2019 son çeyrekte, yıllık enflasyon oranları baz etkisi kaynaklı olarak yükselmeye başlarken, detaylar kısa vadede bu eğilimin sürebileceğine işaret etmektedir. Ekim'de yıllık genel enflasyonda %8,55 ile son üç yılın, çekirdek enflasyonda ise %6,67 ile son altı yılın en düşük seviyesi görülmüştür. Kasım ve Aralık aylarında ise hem genel hem de çekirdek enflasyon oranları 2018'in aynı aylarındaki düşük enflasyonun yol açtığı baz etkileriyle artış göstermiştir. Böylece yıl sonu itibarıyla genel enflasyon 2019'u %11,8 seviyesinden, çekirdek enflasyon ise %10,8'de tamamlamıştır. 2018 sonunda %33,6 olan ÜFE yıllık enflasyonu ise 2019 sonunda %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Orta vadede ise, gıda

fiyatları ve döviz kurlarının seyrinin önemini koruduğu düşünülmekle birlikte, küresel etkenlerle enflasyonun kademeli olarak yeniden gerilemeye başlayabileceği beklenmektedir.

TCMB, 2019 son çeyrekte faizleri daha yavaş bir hızda da olsa indirmeye devam etmiştir. TCMB'den gelen indirimlerin etkisiyle kredi faizleri gerilerken ekonomik güven endekslerindeki toparlanma ile konut ve otomobil satışlarında kayda değer artışlar gözlenmektedir.

Kaynaklar;

GYODER Gösterge Raporları.

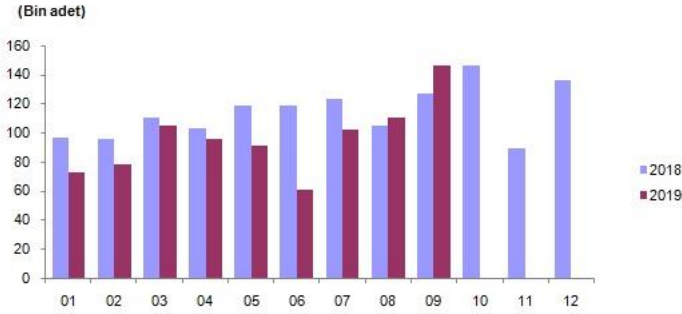
İnşaat ve Konut Sektörü

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnşaat sektörü 20 yıldır oldukça hızlı bir büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründe 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin yükselmesi ve enflasyon baskısı nedeniyle 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalmakta olup toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır.

Konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre %1,9 azalarak 1 348 729 oldu. Türkiye genelinde konut satışları 332 508 ipotekli, 1 016 221 diğer satış türünde gerçekleşti. 2019 yılında ipotekli satışların payı %24,7 oldu. Türkiye'de 2019 yılında ilk el konut satışı 511 682, ikinci el konut satışı ise 837 047 olarak gerçekleşti. İlk el konut satış oranı %37,9, ikinci el konut satış oranı %62,1 oldu. Konut satışlarında 2019 yılında, İstanbul 237 675 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 132 486 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 79 221 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 185 konut ile Ardahan'da oldu.

Konut satış sayıları, 2018-2019



Türkiye genelinde konut satışları 2019 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,7 oranında artarak 202 074 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 40 317 konut satışı ve %20 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 20_084 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 12 284 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 29 konut ile Hakkari, 33 konut ile Ardahan ve 103 konut ile Tunceli oldu.

Diğer konut satışları 2019 Aralık ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %17 oranında artarak 151 796 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 30 180 konut satışı ve %19,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %74,9 oldu. Ankara 13 873 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 8 548 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 26 konut ile Ardahan oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2019 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8 artarak 75 480 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %37,4 oldu. İlk satışlarda İstanbul 14 772 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 6 079 konut satışı ile Ankara ve 3 760 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 artarak 5 298 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Aralık 2019'da ilk sırayı 2 650 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 957 konut satışı ile Antalya, 317 konut satışı ile Ankara, 212 konut satışı ile Bursa ve 154 konut satışı ile Yalova izledi. *

Kaynaklar;

TÜİK, SPK ve GYODER Gösterge Raporları.

Perakende Sektörü

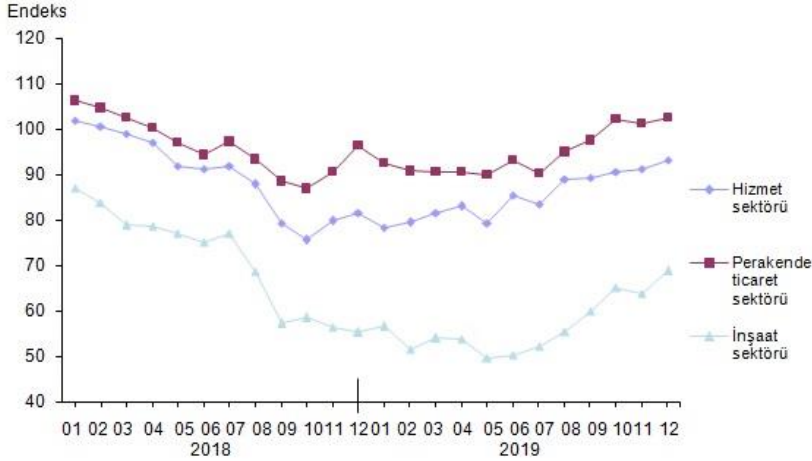
Türkiye genelinde 2019 yılı Kasım ayı sonu itibarıyla 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m2' dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m2' dir.

Ciro endeksi Aralık 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 17,2 oranında artış kaydederek 375 puana ulaşmıştır. 2019 yılının 4. çeyreğinde ise, bir önceki yılın aynı dönemine göre perakende ciro endeksinde yüzde 17 oranında artış kaydedilmiş durumdadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mevsim etkilerinden arındırılmış perakende ticaret sektörü güven endeksi Aralık ayında %1,4 oranında artarak 102,6 oldu. Perakende ticaret sektöründe bir önceki aya göre; iş hacmi-satışlar ve mevcut mal stok seviyesi endeksleri sırasıyla %2 ve %3,4 artarak 96,9 ve 109,3 değerlerini aldı. İş hacmi-satışlar beklentisi endeksi ise %1,2 azalarak 101,8 oldu.

Mevsim etkilerinden arındırılmış sektörel güven endeksleri, Aralık 2019



*TUIK, Aralık 2019 Sektörel Güven Endeksleri

Aralık 2019 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 3,8'lik azalış, 2019 yılı toplam ziyaretçi sayısında ise 2018 yılına göre yüzde 1'lik bir azalış gerçekleşmiştir.

Kaynaklar;

TUIK, AYD, Eva Gayrimenkul Sektör Raporları, GYODER Gösterge Raporları.

Ofis Sektörü

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m2 olarak aynı seviyede kalırken, 2019'da ofis arzı toplamda 276.000 m2 artmasına karşın bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36,5 azalma kaydedilmiştir. 2019 yılında gerçekleşen toplam kiralama işlemleri bir önceki yıla kıyasla neredeyse aynı seviyede 278.828 m2 olarak kaydedilirken, dördüncü çeyrekte kiralama işlemleri yaklaşık 65.079 m2 olarak gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre benzer seviyede gerçekleşirken, bir önceki çeyreğe göre %20,4 azalma görülmüştür.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %66,78'i Anadolu yakasında bir önceki çeyreğe göre neredeyse iki katı bir oranla artış göstererek gerçekleşmiş olup, %29,6'sı MİA'da kalan kısmı da, geçen çeyrekte gözlemlendiği gibi benzer seviyede MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Dördüncü çeyrek sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %24,8 olarak kaydedilmiştir. Türkiye ekonomisi bir önceki yılda yaşadığı daralma sonrasında son dönemde kaydedilen büyüme doğrultusunda toparlanma sinyalleri göstererek, döviz kurunda devam eden hareketliliğe ve jeopolitik gerginliğe rağmen, artan acil satılık gayrimenkuller ile ofis yatırımlarına olan talebin giderek artacağı öngörüldüğüne, buna ek olarak kısa ve orta vadede de fiyatların alıcı beklentilerine yaklaşması beklenmektedir. Bunun yanı sıra kiralama faaliyetleri geçen yıla kıyasla neredeyse aynı seviyede kaydedilmiş olup genel olarak tamamlanacak anlaşmaların da doğrultusunda önümüzdeki dönemde daha da artacaktır; bununla birlikte, kiralama işlemlerine Türk Lirası'na dönüşümün yarattığı etkinin enflasyona oranla daha az olduğu görüldüğüne, kiracı lehine ortamın ise orta vadede devam etmesi beklenmektedir.

Kaynaklar;

GYODER Gösterge Raporları.

Otel Sektörü

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2019 yılının Kasım ayı itibarıyla Türkiye'ye gelen yaklaşık 43 milyon yabancı turistin %33,6'sı Antalya'ya, %32,2'si İstanbul'a, %7,5'si Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,6 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında %14,4'lük bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 473 bin oda kapasitesi ile 4.038 işletme belgeli, 84 bin oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 800 tesis ve 213 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 604 tesis ve 60.5 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 404 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı yaklaşık 51 bin'dir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 108 tesis ve 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 83 tesis ve 20 bin oda kapasitesi ile Antalya, 83 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

2016'da Türkiye ve İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2017'de kurun değer kaybetmesinin de etkisiyle düşen fiyatlarda yükselme olmamasına rağmen doluluk oranlarında yükseliş görülmektedir. 2018 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %66'yı geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %71.1 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 70,44 Euro iken İstanbul'da 82,73 Euro olmuştur. 2019 yılının dördüncü çeyreğinde ise Türkiye genelinde %56.8 olan doluluk oranı, İstanbul için %74.8'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 39,77 Euro, İstanbul'da ise 90,20 Euro'dur.

Kaynaklar;

GYODER Sektör Raporları.

01.01.2019-31.12.2019 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, 14.12.2016, 14.12.2017, 14.12.2018 ve 13.12.2019 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

07.07.2015-07.07.2016 dönemine ait rapor 07.07.2015 tarihinde,

28.06.2016-28.06.2017 dönemine ait rapor 28.06.2016 tarihinde,

31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait rapor 31.05.2017 tarihinde,

31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait rapor 31.05.2018 tarihinde,

30.05.2019-30.05.2020 dönemine ait rapor 30.05.2019 tarihinde yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) açıklama yapılmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30.05.2019-30.05.2020 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9,29 olarak belirlenmiştir.

	07.07.2015	28.06.2016	31.05.2017	31.05.2018	30.05.2019
Pay Sahipleri	89,68	94,74	95,18	95,18	95,18
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	78,54	88,52	95,67	97,84	98,84
Menfaat Sahipleri	72,76	86,88	86,88	86,88	87,88
Yönetim Kurulu	77,43	86,85	88,43	90,01	89,13
Not	8,01	8,92	9,17	9,28	9,29

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

Şirket'in 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 28.03.2019 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Toplantı sonrası, toplantı tutanağı ve ilgili belgeler 28.03.2019 tarihinde Kamuyu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuya duyurulmuş, ayrıca şirket internet sitesinde pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur. Genel Kurul toplantısı sonuçları 17.04.2019 tarihinde tescil edilerek, 17.04.2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) kamuya duyurulmuş, 24.04.2019 tarih, 9815 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket'in Olağanüstü Genel Kurul Toplantısına ilişkin bildirimler 08.01.2019 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Toplantı sonrası, toplantı tutanağı ve ilgili belgeler 31.01.2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuya duyurulmuş, ayrıca şirket internet sitesinde pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

Olağanüstü Genel Kurul toplantısı sonuçları tescile tabi değildir. Bu durum 05.02.2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuya duyurulmuştur.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde olağan ve olağanüstü genel kurulda alınan kararların tümü yerine getirilmiştir.

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

28.03.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulu 08.04.2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yapmış olduğu görev dağılımı neticesinde; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hüsnü Akhan, Yönetim Kurulu Üyeliklerine; Ekrem Nevzat Öztangut, Hasan Hüsnü Güzelöz, Mustafa Sabri Doğrusoy (Bağımsız Üye), Murat Bahadır Teker (Bağımsız Üye), seçilmiş 08.04.2019 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) Murat Bahadır Teker-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesine; Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Murat Bahadır Teker-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) Murat Bahadır Teker-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye (İcracı Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

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

Şirket'in 31.01.2019 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısına katılıp gündemin ayrılma hakkına konu 4'ncü maddesinin (b) fıkrasına olumsuz oy veren ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen 6 pay sahibinden 2 pay sahibi 1 TL nominal değerli her bir pay için 2,2216 ayrılma hakkı fiyatı üzerinden bu hakkını kullanmış olup, 114.895 TL nominal değerli pay şirket tarafından toplam 255.250,732 TL bedel karşılığında devralınmıştır.

01.01.2019-31.12.2019 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2019-31.12.2019 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 08.01.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimizin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nın 31 Ocak 2019 Perşembe günü, saat 11:00'da Şirket merkezimiz olan Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul adresinde yapılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in Olağanüstü Genel Kurul Toplantısına ilişkin bildirimler 08.01.2019 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Toplantı sonrası, toplantı tutanağı ve ilgili belgeler 31.03.2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuya duyurulmuş, ayrıca şirket internet sitesinde pay sahiplerimizin

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bilgisine sunulmuştur.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 24.01.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

Halk Bank A.Ş.’den 26.01.2017 tarihinde “Proje Finansmanı” kapsamında kullanmış olduğumuz Ocak 2022 vadeli, ilk iki yıl anapara geri ödemesiz, 3 ayda bir faiz ödemeli toplam beş yıl vadeli, %6 sabit faizli 20.000.000-Euro tutarındaki kredinin; 28.01.2019 tarihinde ödenecek olan 5.000.000-Euro’luk ilk anapara ödemesinin ertelenmesi hususunda Şirketimiz ile Halkbank A.Ş. arasında yürütülen görüşmeleri tamamlanmış olup taraflar arasında aşağıdaki şartlarla anlaşma sağlanmıştır.

İlgili anlaşma doğrultusunda, kredinin vadesinin (Ocak 2022), tutarının ve faiz oranının değiştirilmeyerek, 28.01.2019 tarihinde ödenmesi gereken 5.000.000-EURO tutarındaki anapara ödemesinin ertelenerek 2020, 2021 ve 2022 yıllarındaki anapara ödemelerine aşağıda yer alan revize tablodaki şekilde dahil edilmesine oy birliği/oy çokluğu ile karar verildi.

Revize Ödeme Tablosu

Ödeme Vadesi	Revize Anapara Tutarı
27.01.2020	6.500.000,00-EURO
26.01.2021	6.500.000,00-EURO
26.01.2022	7.000.000,00-EURO
Toplam	20.000.000,00-EURO

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 28.01.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

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

İlgili madde ve şirketimiz icradan sorumlu yöneticileri tarafından düzenlenmiş olan 23 Ocak 2019 tarihli önerge dikkate alınarak;

I. 31.12.2018 tarihi itibarıyla portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkuller için;

- Doğuş Center Maslak için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.,
- D-Ofis Maslak için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.,
- Doğuş Center Etiler için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.,
- Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis Alanları için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,

ünvanlı değerleme şirketlerinden değerleme hizmeti alınmasına,

II. 2019 yılı hesap dönemi içinde portföyümüze alınabilecek ve değerleme gerektirecek gayrimenkuller için ise; Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. veya TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’den değerleme hizmeti alınmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 01.02.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimizin maliki bulunduğu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mah, Büyükdere Cad. No:249 adresinde kain ve tapunun İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 Ada ve 4.725 m² yüzölçümlü 10 nolu parselde kayıtlı bulunan 40.437,91 m² kullanım alanlı "D Ofis Maslak" Binasının tamamının Doğuş Holding A.Ş.'ye kiralanması görüşülmüştür.

Kiralama işlemi Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II.17.1)'nin ilişkili Taraf İşlemleri başlıklı 9. ve 10. maddeleri kapsamında değerlendirilmiştir. Bu kapsamda işlemin ilişkili Tarafla gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden bir işlem olduğu ve ilgili Tebliğin 10. Maddesinde belirtildiği üzere kiralama gelirinin toplam satış hasılatının %10'unu aşacağı öngörüldüğünden yönetim kurulu tarafından işlemin şartlarına ve piyasa koşullarıyla karşılaştırılmasına ilişkin bir rapor hazırlanmıştır.

İlgili raporda kiralama işlemi koşullarının piyasa koşullarına uygun ve makul olduğu teyit edilmiştir.

Kiralama işleminde;

- Kira bedelinin ilk yıl için aylık 3.000.000-TL+KDV gelecek yıllar için kira bedelinin oniki aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranında artış yapılarak belirlenmesine,
- 01.04.2019 – 30.09.2019 dönemine ait 6 aylık kira bedelinin peşin olarak tahsil edilmesine,
- Kira ödemelerinin, her şartta 01.04.2019 tarihinden itibaren başlamasına,
- Kira sözleşmesinin 1 yıl süreli olmasına ve taraflarca feshi ihbar edilmedikçe aynı şartlarla kendini yenilemesine,
- Kira sözleşmesinin yukarıdaki şartları içerecek şekilde imzalanmasına,

Hüsnü Akhan ve Ekrem Nevzat Öztangut işlemin diğer tarafı şirketle, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 9 ve 10'uncu maddeleri kapsamında ilgisi bulunması nedeniyle yönetim kurulu toplantısında oy kullanmamış, karar bağımsızlar dahil diğer üyelerin oybirliği ile alınmıştır.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 18.02.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından düzenlenmiş olan 15 Şubat 2019 tarihli kararda yer alan önerisi dikkate alınarak, 2019 yılı Bağımsız Denetleme Kurulu olarak PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş'nin ("PwC") seçilmesine ve Genel Kurul'un onayına sunulmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 28.02.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9-10 gereğince 2018 yılında gerçekleşen ve 2019 yılında da benzeri koşullarda olabilecek ilişkili Taraf İşlemleri hakkında rapor görüşüldü.

Ekteki detaylı rapor incelenerek özetinin KAP'da duyurulmasına karar verildi.

İlişkili taraf olan Yönetim Kurulu üyeleri, ilişkide bulundukları şirketlerin kararlarında mevzuat gereğince oy kullanmadı.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 01.03.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

Mustafa Sabri DOĞRUSOY ve Murat Bahadır TEKER'in bağımsız üyelik için adaylıklarının Kurumsal Yönetim İlkeleri tebliğine göre uygunluklarının tesbiti için ve değerlendirilmesi amacıyla Aday Gösterme Komitesi görevini de yürüten Kurumsal Yönetim Komitesi'ne bildirilmesine oybirliği ile karar verildi.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 04.03.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 1 Mart 2019 tarih, 2019/2 sayılı toplantı tutanağı ile uygunluğu bildirilen ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II.17.1'e göre Bağımsız Üye uygunlukları saptanan ve Bağımsızlık Beyanı alınan, Mustafa Sabri DOĞRUSOY ve Murat Bahadır TEKER'in, 2018 faaliyet yılına ilişkin olarak yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak onaya sunulmasına ve Genel Kurulca onaylanmasını takiben üyeliklerinin KAP'ta açıklanmasına, oybirliği ile karar verildi.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 04.03.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

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/IFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan 1 Ocak 2018-31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2018 yılı faaliyetlerinden 3.933.529-TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 64.671.667,63-TL dönem zararı gerçekleşmiştir.

TMS/IFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2018-31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin solo finansal tablolara göre 3.933.529-TL olarak gerçekleşen net dönem karı elde edilmesine rağmen

Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımızda 64.671.667,63-TL tutarındaki zarar edilmiş olması nedeniyle kar dağıtımının yapılmayarak, ilgili zarar tutarının geçmiş yıllar zararları hesabına aktarılmasına ve, Yönetim Kurulumuzun Genel Kurul'a kar dağıtımı ile ilgili bir teklifte bulunmamasına oybirliği ile karar verildi.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 04.03.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

- Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 28 Mart 2019 Perşembe günü, saat 11:00'da Şirket merkezimiz olan Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul adresinde yapılmasına,
- Toplantı gündem maddelerinin aşağıda gösterildiği içerikte belirlenmesine,
- Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı için takip edilmesi ve tamamlanması gerekli usulün ikmaline,
- T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'ne Bakanlık Temsilcisi tayini müracaatının yapılmasına, oy birliği/oy çokluğu ile karar verildi.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 08.04.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

28 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda şirket Yönetim Kurulu'na seçilen üyelerin 8 Nisan 2019 tarihli ilk Yönetim Kurulu toplantısında yaptıkları görev taksimi sonucunda;

Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Hüsnü Akhan'ın seçilmesine, 2018/21 sayılı Yönetim Kurulu kararında belirtilen mevcut imza yetkilerinin devamına,

Daha önce imza yetkisi verilmiş olan Yönetim Kurulu Üyeleri Ekrem Nevzat Öztangut, Hasan Hüsnü Güzelöz'ün 2018/21 sayılı Yönetim Kurulu kararında belirtilen yetkilerinin aynen devamına,

Şirket imza sirkülerinde tanımlı olduğu şekilde; Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz'ün İcra Yönetim Kurulu Üyesi, Şirket Genel Müdürü Sn. Çağan Erkan'ın İcra Başkanı olarak 2018/20 ve 2018/21 sayılı Yönetim Kurulu kararlarında belirtilen yetkilerinin aynen devamına, Komitelerde görev yapmak üzere:

Denetimden Sorumlu Komite

Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Sn. Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi

Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Sn. Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy – Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Sn. Murat Bahadır Teker – Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz – Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

seçilmelerine; (Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Ücretlendirme ve Aday Gösterme Komiteleri görevlerini de yerine getirecektir.) oy birliği ile karar verilmiştir.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 11.11.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimizce, Halkbank A.Ş.’den 26.01.2017 tarihinde akdedilmiş ve 24.01.2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile ödeme planı revize edilen “Proje Finansmanı” kapsamında kullanmış olduğumuz Ocak 2022 vadeli, ilk iki yıl anapara geri ödemesiz, 3 ayda bir faiz ödemeli toplam beş yıl vadeli, %6 sabit faizli 20.000.000-Euro tutarındaki kredi sözleşmesinin aşağıda yer alan şartlarla TL’ye (Türk Lirası) çevrilerek; TL 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 dökümanlarının imzalanmasında ve bu dökümanların 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 verilmiştir.

Tutar : 20.000.000 Euro karşılığı Türk Lirası (Kredi kullanım tarihindeki)

Kreditör : Halkbank A.Ş.

Vade : Kasım 2022 (3 yıl vade)

Ödeme Şartları: 6 ayda bir faiz ödemeli toplam üç yıl vadeli, vade sonunda spot anapara ödemeli

Kredi Şartları : Yıllık %15,5 faiz ödemeli

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 11.12.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

11.12.2019 tarih, 2019-01 sayılı “Yatırımcı İlişkileri Bölümü Raporu”nun kabulüne, oy birliği ile karar verilmiştir.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 13.12.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesinin 11 Aralık 2019 tarih ve 2019/4 sayılı toplantıda alınan karar ve önerisi dikkate alınarak; 2019-2020 dönemi Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirmesi çalışmalarına Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. firması ile devam edilmesine, oy birliği ile karar verilmiştir.

01.01.2019–31.12.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 31.12.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Sn. Hüsnü Akhan’ın başkanlığında şirket merkezinde toplanarak;

1. Aday Gösterme Komitesi görevlerini de üstlenen Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 4.5.11’e uygun olarak hazırlanan “Yönetim Kurulu 2019 Yılı Verimlilik Raporu”nun kabulüne,

2. 27.12.2019 tarih, 2019-02 sayılı “Yatırımcı İlişkileri Bölümü Raporu”nun kabulüne,

3. 27.12.2019 tarih, 2019-07 sayılı “Riskin Erken Saptanması Komitesi Yıllık Değerlendirme Tutanağı, 25.12.2019 tarih ve 2019-06 sayılı Riskin Erken Saptanması Komite Raporunun kabulüne,

4. 27.12.2019 tarih, 2019-05 sayılı Kurumsal Yönetim Komitesi yıllık değerlendirmesini içeren tutanağın kabulüne,

5. 27.12.2019 tarih, 2019-07 sayılı Denetimden Sorumlu Komite tutanağının kabulüne,

6. Denetimden Sorumlu Komitenin 2019 yılı içinde yapmış olduğu gözetimlerden ve Yönetim Kurulu onayına sunmuş olduğu tutanaklardan;

Kamuya açıklanan 01.01.2019 – 31.03.2019, 01.01.2019 – 30.06.2019, 01.01.2019 – 30.09.2019 dönemlerine ait faaliyet raporlarının ve mali tablolarının, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşleri alınarak, sorumluluk beyanına komite üyeleri tarafından imza atılmak suretiyle belgelenmiş olduğunun tespiti,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7. Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanarak çalışmalarını hakkındaki toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmak suretiyle etkin olarak faaliyetlerini sürdürdüklerine, oy birliği ile karar verilmiştir.

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 olumsuz oy veren ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen 16 pay sahibinden 12 pay sahibi 1 TL nominal değerli her bir pay için 3,7426 ayrılma hakkı fiyatı üzerinden bu hakkını kullanmış olup, 1.064.657 TL nominal değerli pay şirket tarafından toplam 3.984.585,29 TL bedel karşılığında devralınmıştır.

Şirket'in 31.01.2019 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısına katılıp gündemin ayrılma hakkına konu 3 ve 4'üncü maddesine olumsuz oy veren ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen 6 pay sahibinden 2 pay sahibi 1 TL nominal değerli her bir pay için 2,2216 ayrılma hakkı fiyatı üzerinden bu hakkını kullanmış olup, 114.895 TL nominal değerli pay şirket tarafından toplam 255.250,73 TL bedel karşılığında devralınmıştır.

Şirketin iktisap ettiği toplam pay adedi 1.179.552 olmuştur.

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 15.02.2019 tarih ve 2019/1 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kurulu'na önermesi sonucu, 18.02.2019 tarih ve 2019/7 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla 2019 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 28.03.2019 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile 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.

01.01.2019-31.12.2019 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

01.01.2019-31.12.2019 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2019-31.12.2019 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

01.01.2019-31.12.2019 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. 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.
2. İstanbul 13.İş Mahkemesinin 2018-193 E.s. dosyası ile davacı Şebnem Aksoy tarafından Doğuş GYO A.Ş. aleyhine işe iade talepli açılmış olan dava davacının lehine sonuçlanmıştır. Dosya istinaf mahkemesi incelemesine gönderilmiştir. Hukuki süreç devam etmektedir.
3. Gebze 7.İş Mahkemesinin 2016-339 E.s. dosyası ile davacı Yılmaz Aydın tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Tic. A.Ş. aleyhine alacak ve tazminat talepli açılmış olan davadır. Dava kısmen aleyhe sonuçlanmış olup icranın ertelenmesi talepli olarak istinaf itirazı yapılmıştır. Dosya aleyhe kesinleşmiş bulunmakla, icra dosyasına ödemesi yapılmış bulunmaktadır.
4. Antalya 5.İş Mahkemesinin 2018-577 E.s. dosyası ile davacı Mehmet Orhan Dağlı tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., aleyhine “prim alacağı” talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir
5. Antalya 6.İş Mahkemesinin 2018-547 E.s. dosyası ile davacı Ali Uğurluol tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., aleyhine “prim alacağı” talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir
6. Antalya 3.İş Mahkemesinin 2018-549 E.s. dosyası ile davacı Ali Şahin tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., aleyhine “prim alacağı” talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir
7. İstanbul 17.İş Mahkemesinin 2019-548 E.s. dosyası ile davacı Cem Güven tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Koza Destek Hizmetleri Ltd. Şti. aleyhine “işe iade” talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir.
8. Gebze 1.İş Mahkemesinin 2019-258 E.s. dosyası ile davacı Cemal Bozu tarafından Doğuş GYO A.Ş. aleyhine şimdilik 2.000-TL işçilik alacakları talepli davadır.. Hukuki süreç devam etmektedir.

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 8, icra takipleri sayısı 26, tahliye davası 1 ve idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 31.12.2019 Bağımsız Denetim Raporu Not 9 ve 10’da detaylı olarak açıklanmıştır.

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

01.01.2019-31.12.2019 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 2019 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL (birmilyon) ile sınırlandırılması hususu 28.03.2019 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edildi.

01.01.2019-31.12.2019 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 hakim şirketin

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

2019 YILI BAĞLILIK RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 2019
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

2. RAPORUN KONUSU VE KAPSAMI

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. Raporda, 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 hesap verme ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3. ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	2.604.451	0,78	2.604.451	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	14,67	48.693.875	14,67
Diğer Halka Açık Kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	84,55	280.709.460	84,55
Toplam			332.007.786	100	332.007.786	100

(*) 31 Aralık 2019 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 261.038.907 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'ye ve 1.522.029 TL'si Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'e aittir.

4. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİ

Doğuş Holding ve bu şirkete bağlı şirketlerin oluşturduğu şirketler topluluğu otomotiv, inşaat, medya, turizm ve hizmetler, gayrimenkul, enerji ve yeme-içme olmak üzere yedi sektörde faaliyet göstermektedir.

5. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLERLE İLİŞKİLER

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

2019 Yılında Gerçekleştirilen İşlemler

Şirketin satış gelirlerinin % 58'i ana ortağımıza bağlı grup şirketleriyle gerçekleşen işlemlerden oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	9.832.768	1.933.145
DG Financial Advisers LTD	941.249	398.681
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	178.090	-
Doğuş Spor Kompleksi Yat. ve İşl .A.Ş.	-	166.453
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	-	73.395
Toplam	10.952.107	2.571.674

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 8.166.588 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 17.004.145 TL). 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla bunun dışında ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar:		
Doğuş Holding A.Ş.	50.437.710	33.789.345
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	468.846	86.029
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	16.169	31.599
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	-	91.060
Antur Turizm A.Ş.	-	4.557
Doğuş Turizm Sağlık Yatırım ve İşl. San. Tic. A.Ş.	-	609
VDF Filo Kiralama A.Ş.	-	81
Toplam	50.922.725	34.003.280

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler:		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	16.928.358	2.164.101
Doğuş Holding A.Ş.	3.540.000	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic.A.Ş.	1.218.602	-
Toplam	21.686.960	2.164.101

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kira gelirleri		
Doğuş Holding A.Ş.	27.079.855	69.204
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	23.657.873	21.009.803
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	11.991.206	9.453.483
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	10.356.440	692.501
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.734.494	4.596.769
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.520.376	1.453.304
DG Financial Advisers Ltd.	1.096.188	782.700
Doğuş Bilgi İşlem ve Tekn.Hizm.A.Ş.	320.000	-
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	260.304	220.084
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	20.883	18.097
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks.Tic. A.Ş.	11.273	35.628
Toplam	81.048.892	38.331.573

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Hizmet giderleri ve diğer giderler		
Doğuş Holding A.Ş.	16.860.743	958.842
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	645.966	325.706
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	548.761	541.716
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	176.169	156.747
Vdf Filo Kiralama A.Ş.	178.017	101.024
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	136.482	8
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	81.959	163.017
Antur Turizm	3.550	8.794
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yön.Hizm.A.Ş.	2.210	-
Dolce Unlu Mamuller	1.135	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

VDF Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	964	-
--------------------------------------	-----	---

Toplam	18.635.956	2.255.854
---------------	-------------------	------------------

Hizmet alımı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	1.458.071	1.112.184
---	-----------	-----------

Toplam	1.458.071	1.112.184
---------------	------------------	------------------

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı		
Doğuş Holding A.Ş.	-	525.690.000
Doğuş Turizm Sağlık Yatırım ve İşl. San. Tic. A.Ş.	-	62.900.000
Toplam	-	588.590.000

Kiralama, hizmet ve varlık satın alma ilişkilerinin tamamında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yetkilendirdiği Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından belirlenen kira bedelleri ve varlık değerleri alt limit olarak alınmaktadır. Gerçekleşen işlemlerde bu sınıra riayet edilmiştir.

Şirketin 2019 yıl sonu itibarıyla bağlı ortağa olan ticari borç bakiyesinin önemli bir kısmı 2018 yılında bağımsız ekspertiz şirketi tarafından hazırlanan rapor dikkate alınarak şirket tarafından bağlı ortaklardan satın alınmış olan D-Ofis binasının alımıyla oluşmuştur.

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 uğratacak şekilde kullanmamıştır. Ayrıca; hâkim şirket ve ona bağlı şirketler, şirketimizi kayba uğratacak 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.

6. 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 2019 yılında şirketler topluluğu bünyesindeki hâkim ve bağlı şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2019 yılında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerde emsallerine aykırı olarak bu şirketler yararına bir işlem yapmamıştır. Dolayısıyla şirketin bu bağlamda herhangi bir hukuki işlem yapılmamış olduğu cihetle herhangi bir karşı edim de gerekmemiş, Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 9-10 kapsamında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerle ilgili aldığı bir önlem veya zarar denkleştirmesi de bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2019-31.12.2019 faaliyet yılında yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen tüm hal ve şartlara göre, hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirkete ya da ona bağlı başka bir şirkete menfaat temin edilmediğini, hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesinin söz konusu olmadığını beyan ederiz.

Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.01.2019 öncesi yürürlükteki tüm mevzuatlarına uyulmakta olup, 01.01.2019-31.12.2019 tarihleri arasında yürürlüğe giren;

- 02.01.2019 tarihli ve 30643 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Pay Alım Teklifi Tebliği (II-26.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
- 02.01.2019 tarihli ve 30643 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
- 02.01.2019 tarihli ve 30643 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
- 25.01.2019 tarihli ve 30666 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kooperatif ve Kooperatif Birliklerinin Paylarının Çoğunluğuna Sahip Olduğu Anonim Ortaklıklara İlişkin Esaslar Tebliği (II-16.2)'nde değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-16..2.a)
- 12.03.2019 tarihli ve 30712 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kooperatif veya Kooperatif Birliklerinin veya Kooperatif Merkez Birliklerinin Yönetim Kontrolüne Sahip Olduğu Anonim Ortaklıklara İlişkin Esaslar Tebliği (II-16.2)'nde değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-16..2.b)
- 12.03.2019 tarihli ve 30712 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.52.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.1.c)
- 30.05.2019 tarihli ve 30789 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Derecelendirme Faaliyeti ve Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VIII. No:51)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: VIII, No:78)
- 22.06.2019 tarihli ve 30809 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kaydileştirilen Sermaye Piyasası Araçlarına İlişkin Kayıtların Tutulmasının Usul ve Esasları Hakkında Tebliğ (II-13.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-13.1.c)
- 06.07.2019 tarihli ve 30823 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.d)
- 06.07.2019 tarihli ve 30823 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-14.2.b)
- 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)
- 27.09.2019 tarihli ve 30901 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.d)
- 11.09.2019 tarihli KAP Üyeliğine ve KAP'a Bildirim Gönderimine İlişkin Usul ve Esaslar Yönergesi,
- Borsa İstanbul A.Ş. 27.09.2019 tarihli ve 2019/182 sayılı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 19.09.2019 tarihli ve 52 sayılı kararı

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 03.10.2019 tarihli ve 30907 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Paya Dayalı Kitleme Fonlaması Tebliği (III-35/A.1)
- 11.10.2019 tarihli ve 30915 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Vadeli İşlem Aracılık Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ (Seri: V, No:90)’in Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Tebliğ
- 11.10.2019 tarihli ve 30915 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Derecelendirme Faaliyeti ve Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VIII. No:51)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: VIII. No:79)

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

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

Şirketimizin Doğuş Center Maslak, Doğuş Center Etiler, D-Ofis Maslak için gayrimenkul değerleme hizmeti aldığı Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ile 01.01.2019-31.12.2019 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyumsuzluğu olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis alanları için gayrimenkul değerleme hizmeti aldığı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2019-31.12.2019 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyumsuzluğu olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 14.12.2018-13.12.2019 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 01.01.2019-31.12.2019 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyumsuzluğu yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin iç denetim hizmeti aldığı DRT Bağımsız Denetim ve SMMM (Deloitte) ile 01.01.2019-31.12.2019 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyumsuzluğu 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

Şirket Credit Europe Bank N.V.’den 100.000.000 Avro tutarında ilk iki yıl %5 sabit, 3. yıldan itibaren Euribor + %5 değişken faiz oranı ile 3 ayda bir değişen tutarlarda anapara ve faiz ödemeli toplam 6 yıl vadeli, vade sonunda 66.500.000 Avro balon ödemeli kredi kullanmıştır.

Krediye ilişkin sözleşme şartları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket’in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom projesine ilişkin kira gelirleri, Fibabanka A.Ş.’de toplanacak olup, kira gelirleri ile ilgili banka hesapları üzerinde Credit Europe Bank N.V. tarafından rehin konulmuştur.

Şirket’in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom projesinin kira gelirlerine ilişkin alacak devir sözleşmesi imzalanmış ve alacaklar Credit Europe Bank N.V.’ye temlik edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom projesini üzerinde 1. Derecede 100.000.000 Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek tesis edilmiştir.

Bu hususa ilişkin açıklama 31.01.2019 tarihinde yapılan olağanüstü 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 gönderilmektedir.

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 01.01.2019- 31.12.2019 dönem karı 95.044.820-TL'dir (31.12.2018: 3.933.529-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.

31.12.2019 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 1.963.079.100-TL'dir. (31.12.2018: 1.835.870.497-TL) Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 49,88'ini oluşturmaktadır.

01.01.2019- 31.12.2019 tarihlerinde satış hasılatı 140.423.811-TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2018: 98.555.386-TL) Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin 31.12.2019 dönem sonu itibarıyla 99.331.730 Euro, 18.363.049 Amerikan Doları ve 130.630.667-TL tutarında kredi anapara ve tahakkuk etmiş faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir;

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2019	31.12.2018
Toplam Varlıklar	1.963.079	1.835.870
Özkaynaklar	979.263	884.455
Toplam Yabancı Kaynaklar	983.816	951.416
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	50,11%	51,82%
Toplam Finansal Borç	900.326	908.599
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	45,86%	49,49%
Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2019	31.12.2018
Hasılat	140.424	98.555
Satışların Maliyeti	(18.814)	(15.623)
Brüt Kar	121.609	82.933

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Faaliyet Karı	252.576	116.328
Toplam Kapsamlı Gelir	95.063	3.869
Brüt Kar / Satışlar (%)	86,60%	84,15%

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.

31.12.2019 tarihi itibarıyla portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir;

Portföy Dağılımı (Bin TL)	31.12.2019	31.12.2018
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	1.920.937	1.775.782
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	3.250	1.617
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	38.892	58.471
Toplam Portföy Değeri	1.963.079	1.835.870

Gayrimenkul Portföyü

İstanbul / Maslak, Alışveriş Merkezi, “Doğuş Center Maslak”

Doğuş Center Maslak; Doğuş Otomotiv markaları, showroomları ve servis alanları, Doğuş Yayın Grubu ve markaları, food court alanı ile hizmet veriyor.

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

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

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %23,44 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Aralık 2019 tarihli ekspertiz raporuna göre 449.385.000 TL’dir.

İstanbul / Maslak, Ofis Binası, “D-Ofis Maslak”

İstanbul’un Avrupa yakası, Sarıyer ilçesi, Maslak bölgesinde bulunan D-Ofis Maslak, kentin merkezi iş alanında ve yoğun ofis binalarının bulunduğu Büyükdere caddesi üzerinde konumlanan bir bölgede yer alıyor.

Maslak aksı üzerinde bulunan D-Ofis özellikle bulunduğu bölgeden dolayı ofislerin, şehrin en önemli alışveriş merkezlerinin, lüks konut ve rezidansların yer aldığı prestijli bir lokasyonda konumlanması itibarıyla değerli bir ofis binası olma niteliğini taşıyor.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2018 yılında tamamlanan D-Ofis Maslak, 4.725 m2 arsa üzerine inşa edilmiş olup, toplam 40.437 m2 kullanılabilir alandan oluşan bir ofis binası olan D-Ofis Maslak binası kat adedi itibarıyla 8 Bodrum + Zemin + Asma Kat + 20 Normal Kat + Çatı ve heliporttan oluşuyor.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde % 30,22 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2019 tarihli ekspertiz raporuna göre binanın değeri 579.255.000-TL'dir.

D-Ofis Maslak gayrimenkulü, şirketin mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amacı ile 40.000.000- Euro bedelle Sell and Leaseback ("Sat ve Geri Kirala") yöntemiyle, sözleşme vadesi sonunda geri alınmak üzere Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye 22.01.2020 tarihinde satılmıştır. Bu doğrultuda Şirket ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır.

Gayrimenkul, satış işleminin tamamlanmasını müteakip 1-10 yıl içinde portföye yeniden dahil edileceğinden, bu işlem normal bir Maddi Duran Varlık Satışı gibi değil, bir finansman işlemi olarak değerlendirilmelidir.

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

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

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

Doğuş Center Etiler merkezinin toplam arsa alanı 36.440,80 m2 olup, şirketin sahip olduğu 47 adet bağımsız bölümün kiralanabilir alanı ise 16.572 m2.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %13,86 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından farklı bağımsız bölümler için hazırlanan 26 Aralık 2019 tarihli ekspertiz raporlarına göre toplam 265.730.000 TL'dir.

Gebze Center AVM

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

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

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

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %28,42 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2019 tarihli ekspertiz raporuna göre 544.850.000 TL'dir.

www.gebzecenter.com.tr

Gebze Center – Otel

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %2,77 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2019 tarihli ekspertiz raporuna göre 53.165.000 TL'dir.

Gebze Center – Otomotiv Showroom ve Servis

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

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

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %1,29 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2019 tarihli ekspertiz raporuna göre 24.675.000 TL'dir.

Kiralanın Varlıklarla İlgili Bilgiler

31.12.2019 bir aylık kira geliri verileridir.

Gayrimenkuller	Aralık 2019 Aylık Kira Geliri-TL
Gebze Center AVM	3.912.757
Doğuş Center Maslak	2.773.471
D-Ofis Maslak	3.000.000
Doğuş Center Etiler	1.937.948
Gebze Center Otel	395.556
Gebze Center Oto Showroom	233.167

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

Not:

Gebze Center AVM aylık kira geliri %91,43 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

Doğuş Center Maslak aylık kira geliri %96,56 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

D-Ofis Maslak aylık kira geliri %100 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

Doğuş Center Etiler aylık kira geliri %98,58 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

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

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

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

(Bin TL)	31.12.2019		31.12.2018	
Döviz Varlıklar (TL Karşılığı)	1.063	33%	47	3%
Vadeli Döviz Tevdiat	604	19%	0	0%
Vadesiz Döviz Tevdiat	459	14%	47	3%
TL Varlıklar	2.187	67%	1.568	97%
Vadeli TL Mevduat	1.950	60%	1.219	75%
Vadesiz TL Nakit ve Banka	237	7%	349	22%
Genel Toplam	3.250	100%	1.616	100%

Tamamlanan Projeler

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi

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

Bu kapsamda 09.07.2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı gereği;

Proje tasarım kontrolü, proje yönetimi ve kontrollüğü hizmetleri için alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile 5.000.000-TL+KDV (beşmilyon TL+KDV) karşılığı sözleşme imzalanmasına, ayrıca Mimari ve İç Mimari Projelendirme Hizmetleri için alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu, CM Tasarım Mimarlık İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile 944.000-TL+KDV (dokuzyüzkırkdörtbin TL+KDV) karşılığı sözleşme imzalanmasına, bu konularda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.

Bu kararımıza ilişkin olarak;

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

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

Şirketimizin maliki bulunduğu Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, adresinde kain ve tapunun G22B24C2A pafta, 5678 ada, 22 nolu parselinde kayıtlı taşınmazımız üzerinde geliştirmekte olduğumuz "Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesine" ilişkin olarak; inşaat yapı ruhsatı alımı ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması ve ilgili harçların ödenmesine, bu bağlamda ana yüklenici firma olarak "Yeni Teknik Yapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş."nin görevlendirilmesine ve inşaa faaliyetlere başlanılmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

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

21.08.2017 tarihinde projenin Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

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

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

Ekspertiz Rapor Özetleri

Değerleme Konusu	Doğuş Center Maslak
Raporu Hazırlayan	EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	26.12.2019/DGYO 2019-00002
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mah., 2 pafta, 1 ada, 131 nolu parsel
Nihai Değer	449.385.000 TL
Sigorta Değeri	44.073.071 EURO

Değerleme Konusu	Doğuş Center Etiler-47 adet Bağımsız Bölüm
Raporu Hazırlayan	EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	26 Aralık 2019/DGYO 2019-00003
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mah., 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 47 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	265.730.000 TL
Sigorta Değeri	39.383.816 EURO

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme Konusu	Gebze Center AVM-Otel- Otomotiv Showroom ve Servis
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2019/2019REV546
Tapu Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., G22B24C2A ve G22B24B2A Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 2 ve 4 parsel
Nihai Değer AVM-Arsa	544.850.000 TL
Nihai Değer Otel	53.165.000 TL
Nihai Değer Showroom	24.675.000 TL
Sigorta Değeri	171.773.578 EURO (Otel ve Showroom-Servis Alanı dahil)

Değerleme Konusu	D-Ofis Maslak
Raporu Hazırlayan	EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	26.12.2019/DGYO 2019-00001
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ.Ayazağa Mah., 2 pafta, 11 ada, 10 nolu parsel üzerinde kayıtlı 21 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	579.255.000 TL
Sigorta Değeri	26.065.500 EURO

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.250.476	1.617.554
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.920.937.034	1.775.782.034
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		38.891.590	58.470.909
	Toplam Varlıklar			
D	(Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.963.079.100	1.835.870.497
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	900.326.457	908.599.307
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari)		
H	Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-
i	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	979.262.620
	Diğer Kaynaklar		83.490.023
			42.816.636

D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.963.079.100	1.835.870.497
----------	-------------------------	---	----------------------	----------------------

	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (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)	3.250.193	1.617.298
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	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	665.090.472	602.830.472
K	Üzerinde proje geliştirilecek mükiyeti 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/(1)	3.090.513	964.539

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (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	%97,85	%96,73
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%0,17	%0,09
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	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%159,86	%170,89
8	Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,17	%0,09
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	L/D	Azami %10	%0,16	%0,05

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.

31 Aralık 2019 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.
31 ARALIK 2019 FİNANSAL DURUM TABLOSU BİLANÇO

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		40.756.634	37.989.729
Nakit ve nakit benzerleri	3	3.250.476	1.617.554
Ticari alacaklar		14.639.263	10.621.651
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,25	10.952.107	2.571.674
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	3.687.156	8.049.977
Diğer alacaklar		31.791	1.725
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	31.791	1.725
Peşin ödenmiş giderler	7	98.217	533.581
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	318.915	240.031
Diğer dönen varlıklar	13	22.417.972	24.975.187
DURAN VARLIKLAR		1.922.322.466	1.797.880.768
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.920.937.034	1.775.782.034
Maddi duran varlıklar		588.136	528.178
Maddi olmayan duran varlıklar		119.524	119.408
Peşin ödenmiş giderler	7	663.412	565.787
Diğer duran varlıklar	13	14.360	20.885.361
TOPLAM VARLIKLAR		1.963.079.100	1.835.870.497
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		178.468.432	135.111.284
Kısa vadeli borçlanmalar	4	20.050.827	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	76.209.160	93.384.660
Ticari borçlar		58.674.620	37.996.060
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5,25	50.922.725	34.003.280
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	7.751.895	3.992.780
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	11	61.966	51.743
Diğer borçlar		243.893	238.792
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	243.893	238.792
Ertelenmiş gelirler		22.404.709	2.787.577
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	23	21.686.960	2.164.101
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	7	717.749	623.476
Kısa vadeli karşılıklar		582.668	381.615
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	582.668	381.615
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	240.589	270.837
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		805.348.048	816.304.659
Uzun vadeli borçlanmalar	4	804.066.470	815.214.647
Diğer borçlar		895.294	759.243
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	895.294	759.243
Uzun vadeli karşılıklar		386.284	330.769
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	386.284	330.769
ÖZKAYNAKLAR		979.262.620	884.454.554
Ödenmiş sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		5.056.295	5.056.295
Paylara ilişkin primler	15	249.751.377	249.751.377
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(204.272)	(222.769)
-Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		(204.272)	(222.769)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları/(kazançları)		(204.272)	(222.769)
Geri alınmış paylar	15	(4.239.836)	(3.984.585)
Geçmiş yıl karları		301.846.450	297.912.921
Net dönem karı		95.044.820	3.933.529
TOPLAM KAYNAKLAR		1.963.079.100	1.835.870.497

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	16	140.423.811	98.555.386
Satışların maliyeti (-)	16	(18.814.320)	(15.622.626)
Brüt kar		121.609.491	82.932.760
Genel yönetim giderleri (-)	17	(6.455.879)	(5.792.448)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	146.265.382	55.668.267
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	19	(8.842.902)	(16.480.988)
Esas faaliyet karı		252.576.092	116.327.591
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	18	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	18	-	-
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		252.576.092	116.327.591
Finansman gelirleri	20	49.521.648	49.187.386
Finansman giderleri (-)	21	(207.052.920)	(161.581.448)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi karı/(zararı)		95.044.820	3.933.529
Dönem vergi geliri/(gideri)	23	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı/(zararı)		95.044.820	3.933.529
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		18.497	(64.962)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		18.497	(64.962)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		95.063.317	3.868.567
Pay başına kazanç/(kayıp)	24	0,290	0,012

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 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 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	249.751.377	(222.769)	5.056.295	(3.984.585)	297.912.921	3.933.529	884.454.554
Geri alınmış paylar	-	-	-	-	(255.251)	-	-	(255.251)
Transferler	-	-	-	-	-	3.933.529	(3.933.529)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	18.497	-	-	-	95.044.820	95.063.317
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	249.751.377	(204.272)	5.056.295	(4.239.836)	301.846.450	95.044.820	979.262.620
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	249.751.377	(157.807)	5.056.295	(3.984.585)	243.847.408	54.065.513	880.585.987
Transferler	-	-	-	-	-	54.065.513	(54.065.513)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(64.962)	-	-	-	3.933.529	3.868.567
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	249.751.377	(222.769)	5.056.295	(3.984.585)	297.912.921	3.933.529	884.454.554

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

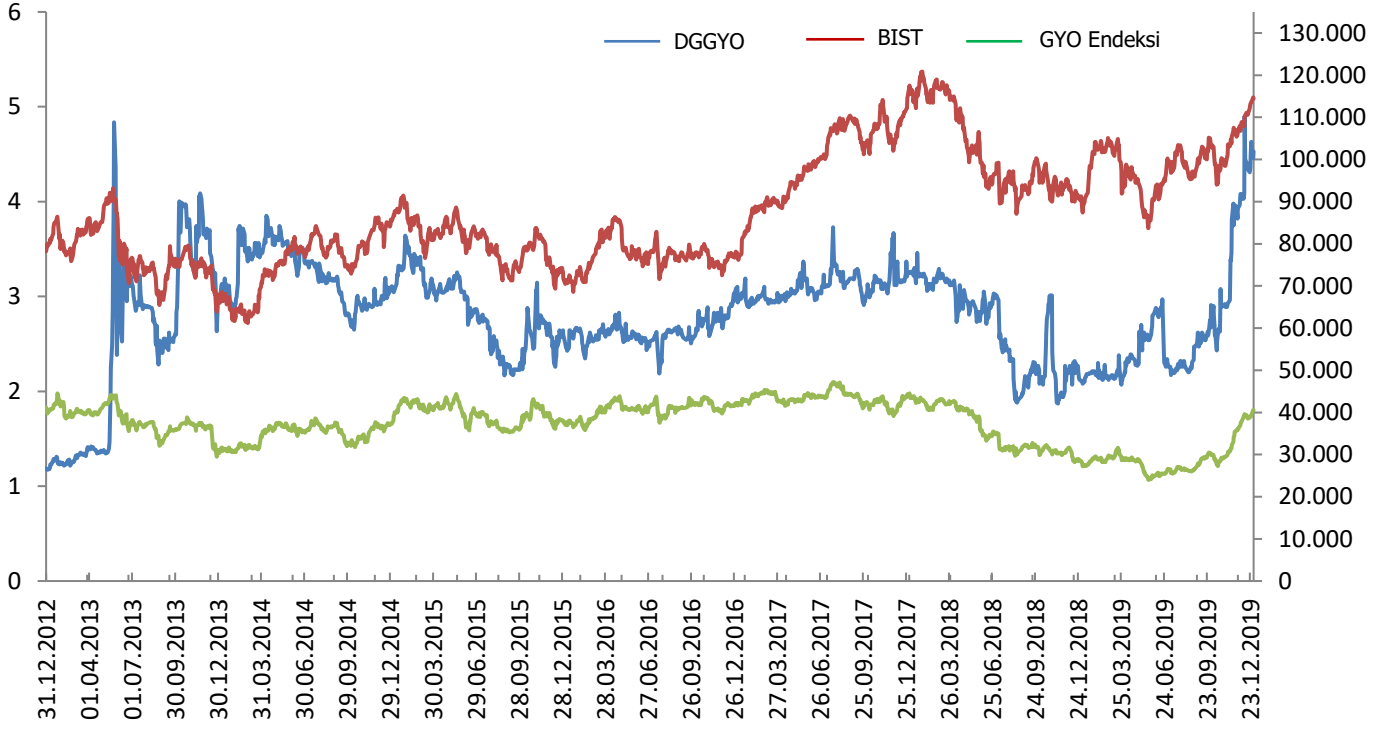
31 ARALIK 2019
NAKİT AKIŞ TABLOSU

Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	27.261.264	36.485.875
Dönem karı	95.044.820	3.933.529
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(122.253.801)	55.163.983
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	-	228.766
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(70.856.495)	21.088.213
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	5.862.095	1.912.898
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	(144.168.431)	(53.206.645)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	9 (144.168.431)	(53.206.645)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	-	4.107.500
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	-	4.107.500
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	86.909.030	81.033.251
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	54.494.508	(22.145.324)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(9.580.379)	(9.604.500)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	20.678.560	26.918.568
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	43.396.327	(39.459.392)
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)	23.658.068	(41.412.955)
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki (azalış)/artış	19.738.259	1.953.563
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	27.285.527	36.952.188
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12 (24.263)	(466.313)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(1.046.643)	(580.900.850)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9 (986.569)	(591.354.355)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	9 -	10.600.000
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(60.074)	(156.708)
-Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(60.074)	(156.708)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	10.213
-Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	10.213
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	(24.581.130)	537.039.980
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	603.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(95.776.943)	(45.398.100)
Ödenen faiz	62.648.408	(21.289.530)
Alınan faiz	8.802.656	727.610
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	(255.251)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış	1.633.491	(7.374.995)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış	1.633.491	(7.374.995)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	1.616.491	8.991.486
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3 3.249.982	1.616.491

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.12.2019 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 4,53-TL olup piyasa değeri 1.503.995.270-TL'dir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

e) Şirket Kar Dağıtım Politikası ve 2018 Yılıın Kar Dağıtımı Hakkında Bilgi

Kar Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtımı 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 dağıtımı 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 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 dağıtılabilir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

2018 Yılı Temettü Dağıtımı

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan web sayfamızdaki "Yatırımcı İlişkileri" bölümü altında, 28.03.2019 tarihinde yapılan 2018 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 2018-31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2018 yılı faaliyetlerinden 3.933.529-TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (64.671.667,63)-TL dönem zararı gerçekleşmiştir.

4 Mart 2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2018-31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin solo finansal tablolara göre 3.933.529-TL olarak gerçekleşen net dönem karı elde edilmesine rağmen Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımızda (64.671.667,63)-TL tutarındaki zarar edilmiş olması

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

nedeniyle kar dağıtımının yapılmayarak, ilgili zarar tutarının geçmiş yıllar zararları hesabına aktarılmasına ve, Yönetim Kurulumuzun Genel Kurul'a kar dağıtımı ile ilgili bir teklifte bulunmamasına oybirliği ile karar verildi.

ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ

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

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

12 Şubat 2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında;

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

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 kuvvetli tutulurken nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkanlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

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

Kredi Riski

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

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

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

Gebze Center Otel ve Showroom binasından elde edilen kira gelirlerinin tahsilatında herhangi bir sorun yaşanmamaktadır.

26.12.2013 tarihinde kısmi bölünme yolu ile şirket portföyüne katılan Gebze Center AVM 2019 yılı ilk dokuz ayını yaklaşık %85 doluluk oranı ile tamamlamıştır. Gebze Center AVM'de kiracı bulunan Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'nin 2016 yılı içinde iflas erteleme istemiş olması bu firmanın kira ve ortak gider yükümlülüklerini yerine getirememesine neden olmuştur. Real firmasının iflas erteleme süreci 27.07.2017 tarihinde iflas masasına devir ile sonuçlanmış olup AVM'den tahliyesi 26.09.2017 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Firmanın şirketimize olan kira ve ortak gider borçları iflas masasına yazdırılmış olup süreç hukuk birimleri tarafından takip edilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

06.09.2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil olmuştur. Doluluk oranı yaklaşık %97,7 olan gayrimenkulün kiracılarının çoğunun kurumsal firmalar olması nedeniyle herhangi bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır. Doğuş Center Etiler kiracılarından Fleetcorp Taşıt Kiralama firması iflasını açıklamış olup konu hukuk birimlerine aktarılmıştır.

Doğuş Center Etiler de bulunan 16 ve 17 nolu bağımsız bölümler 26.12.2018 tarihinde satın alınarak portfoye dahil edilmiştir. İlgili alanlarda hali hazırda D-GYM firması kiracı olarak yer almaktadır. Ayrıca şirket kiracılardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

25.12.2018 tarihinde tapu devri tamamlanarak şirket portföyüne dahil olan D-Ofis Maslak binası 01.02.2019 tarihli kira sözleşmesi ile bir bütün halinde Doğuş Holding A.Ş. ye Nisan 2019 tarihi itibarıyla aylık 3 milyon TL+KDV bedelle kiralanmıştır.

Likidite Riski

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

Şirketin likidite riskinin ifadesi olan cari oran (Dönen Varlıklar/KVYK) 31.12.2019 mali tablolarına göre 0,23 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu oranın 1 seviyesinde olması tercih edilir.

Şirket Credit Europe Bank N.V.'den 100.000.000 Avro tutarında ilk iki yıl %5 sabit, 3. yıldan itibaren Euribor + %5 değişken faiz oranı ile 3 ayda bir değişen tutarlarda anapara ve faiz ödemeli toplam 6 yıl vadeli, vade sonunda 66.500.000 Avro balon ödemeli kredi kullanmıştır.

Şirket, Halkbank A.Ş.'den 26 Ocak 2017 tarihinde "Proje Finansmanı" kapsamında ilk iki yıl anapara geri ödemesiz, 3 ayda bir faiz ödemeli 5 yıl vadeli, %6 sabit faizli 20.000.000 Avro tutarında kredi kullanmış olup, 24 Ocak 2019 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformunda yapmış olduğu açıklama ile 28 Ocak 2019 tarihinde kredi ile ilgili ödenecek olan 5.000.000 Avro'luk ilk anapara ödemesinin ertelenmesi hususunda Halkbank A.Ş. ile anlaşma sağlamıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 11.11.2019 tarihinden almış olduğu karar doğrultusunda 20 milyon Avro tutarındaki kredinin TL'ye dönüştürülmesi hususunda Halkbank ile anlaşma sağlanmıştır. İlgili kredinin şartları; 6 ayda bir faiz vade sonunda (Kasım 2022) anapara ödemeli, yıllık faiz oranı %15,5 olarak revize edilmiştir.

31.12.2019 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.

31.12.2019 tarihli bağımsız denetim raporunun 26.3 nolu dipnotunda detaylı bilgi verilmiştir.

Kur riski

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

Şirket ayrıca 24.12.2018 tarihinde portföyünü büyütmek amacıyla 100.000.000-€ kredi kullanmıştır. Kredinin detayları hakkında bilgi alınmıştır. İlgili kredi ile D-Ofis binası ve Doğuş Center Etiler binasında bulunan 16-17 numaralı bağımsız bölümler satın alınmıştır.

Şirket 11.11.2019 tarihinde 20 milyon Euro tutarındaki Halkbank kredisini TL'ye dönüştürmüştür.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimizin 31.12.2019 dönem sonu itibarıyla 99.331.730 Euro, 18.363.049 Amerikan Doları ve 130.630.667-TL tutarında kredi anapara ve tahakkuk etmiş faiz borcu bulunmaktadır.

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

Şirketin ABD doları ve Avro kredi borçları nedeniyle, USD döviz kurunda yaşanabilecek %20 değişimin şirketin mali yapısına kur etkisinin yaklaşık 21,82 milyon TL; Avro döviz kurunda yaşanabilecek %20 değişimin şirketin mali yapısına kur etkisinin yaklaşık 131,91 milyon TL olduğu görülmüştür.

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

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in krediler hariç finansal alacak ve borçları genelde kısa vadeli olup, faiz riskine maruz kalmamaktadır. Şirket, kredi faizlerinde uzun vadeli ve değişken faizli krediler kullanarak faiz oranı değişim riskini azaltmaktadır. 31.12.2019 tarihli bağımsız denetim raporunun 26.3 nolu dipnotunda detaylı bilgi verilmiştir.

Şirketin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a", 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin "a, b, c ve d" bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uyduğu görülmüştür.

Finansal Olmayan Riskler

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

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

Maslak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı: İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak kesinleşmiş ve 12 Mart 2014 tarihinde askıya çıkarılmış, 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planına Şirketimizce itiraz edilerek düzeltilmesi talebimizin reddi neticesinde, imar planının yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle İstanbul 2 İdare Mahkemesinde açılan bu davada talep edilen yürütmenin durdurulması talebimizin reddi kararı 11.06.2015 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 29.02.2016 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiştir. İstanbul 2 İdare Mahkemesinin kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

Maslak ve çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 07.07.2015-07.08.2015 tarihleri arasında askıya çıkarılmış bulunan "Sarıyer ilçesi, Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na 03.11.2015 tarihinde yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle açmış olduğumuz dava ile ilgili olarak, İstanbul 2 İdare Mahkemesinin yürütmenin durdurulması talebimizin reddine dair kararı 04.04.2016 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 20.06.2017 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiştir. İstanbul 2 İdare Mahkemesinin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 04.06.2018 tarihinde tarafımıza tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiş olup, yasal süresi içerisinde bu karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Maslak ve çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği: Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 17.10.2016-17.11.2016 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Plan Değişikliğine 16.11.2016 tarihinde itiraz edilmiş, yasal süre içerisinde de ilgili imar planının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle 06.02.2017 tarihinde İstanbul 3 İdare Mahkemesinde dava açılmıştır. İstanbul 3 İdare Mahkemesinin yürütmenin durdurulması talebimizin kabulüne dair karar 13.11.2017 tarihinde, imar plan değişikliğinin iptali kararı ise 30.01.2018 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 3 İdare Mahkemesinin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 26.12.2018 tarihinde tarafımıza tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesinin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı ilgili karara karşı temyiz yoluna başvurmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

Bunların dışında;

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 8, icra takipleri sayısı 26, tahliye davası 1 ve idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 31.12.2019 Bağımsız Denetim Raporu Not 9'da ve yukarıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket 01.01.2019–31.12.2019 dönemi içinde yasal bildirimlerini ve mevzuat gerekliliklerini eksiksiz olarak yerine getirmiştir. Herhangi bir cezai yaptırım durumu olmamıştır.

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/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2019-31.12.2019 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 27.12.2019 tarih 2019-07 sayılı komite toplantısında 2018 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur.

2019-07 sayılı komite toplantısında ayrıca Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1'nin 4.5.9ncü maddesi uyarınca; iç kontrol ve iç denetim etkinliğinin gözetimini yapmak amacıyla şirketimizde iç kontrol sisteminin oluşturulması konusunda ön çalışmaların devam ettiği yönünde bilgi verilmiştir.

DİĞER HUSUSLAR

a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	9.832.768	1.933.145
DG Financial Advisers Ltd.	941.249	398.681
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	178.090	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Doğuş Spor Kompleksi Yat. ve İşl. A.Ş.	-	166.453
Kral Müzik Medya Hizm. A.Ş.	-	73.395

Toplam	10.952.107	2.571.674
---------------	-------------------	------------------

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 8.166.588 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen temininata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 17.004.145 TL). 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla bunun dışında ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar:</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	50.437.710	33.789.345
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	468.846	86.029
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	16.169	31.599
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	-	91.060
Antur Turizm A.Ş.	-	4.557
Doğuş Turizm Sağlık Yatırım ve İşl. San. Tic. A.Ş.	-	609
VDF Filo Kiralama A.Ş.	-	81
Toplam	50.922.725	34.003.280

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	16.928.358	2.164.101
Doğuş Holding A.Ş.	3.540.000	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.218.602	-
Toplam	21.686.960	2.164.101

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	27.079.855	69.204
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	23.657.873	21.009.803
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	11.991.206	9.453.483
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	10.356.440	692.501
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.734.494	4.596.769
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.520.376	1.453.304
DG Financial Advisers Ltd.	1.096.188	782.700
Kral Müzik Medya Hizm. A.Ş.	260.304	220.084
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks.Tic. A.Ş.	11.273	35.628
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	20.883	18.097
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	320.000	-
Toplam	81.048.892	38.331.573

31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
-----------------------	-----------------------

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hizmet giderleri ve diğer giderler

Doğuş Holding A.Ş.	16.860.743	958.842
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	645.966	325.706
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	548.761	541.716
VDF Filo Kiralama A.Ş.	178.017	101.024
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	176.169	156.747
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	136.482	8
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	81.959	163.017
Antur Turizm	3.550	8.794
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.210	-
Dolce Unlu Mamuller	1.135	-
VDF Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	964	-

Toplam	18.635.956	2.255.854
---------------	-------------------	------------------

Hizmet alımı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	1.458.071	1.112.184
---	-----------	-----------

Toplam	1.458.071	1.112.184
---------------	------------------	------------------

Şirket'in satış gelirlerinin yaklaşık %58'i (31 Aralık 2018: %37) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

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

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

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

Çalışanlara 01.01.2019-31.12.2019 döneminde 219 saat mesleki eğitim ve yabancı dil eğitim imkanı sağlanmıştır.

Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 31.12.2019 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 542.987-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 386.284-TL (31.12.2018 330.769-TL) dir.

Kullanılmamış izin karşılığı olarak 582.668-TL (31.12.2018 381.615-TL) ayrılmıştır.

Şirketin personel yedekleme politikası mevcuttur.

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

Şirket, 23 Ocak 2020 tarihinde "Sat ve Geri Kirala" anlaşması kapsamında D Ofis Maslak binasının 40.000.000 Euro karşılığında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye satışını gerçekleştirmiştir. Şirket, işlemi mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amaçlarıyla gerçekleştirdiğini açıklamıştır. Faiz oranı %4,7 olup, son ödemenin vade tarihi 23 Ocak 2030'dur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket, 11 Şubat 2020 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile 50 milyon Türk Lirası tutarında kredi kullanımı için sözleşme imzalamıştır. Kredinin faiz oranı %11,5'dir, vadesi 2 yıldır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Bölüm I - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 5-(2.c) uyarınca, 10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı Sermaye Piyasası Bülteninde duyurulduğu üzere 2019 yılında BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında yer almakta idi. Ancak Borsa İstanbul A.Ş. 27.09.2019 tarihli ve 2019/182 sayılı ve Sermaye Piyasası Kurulunun 19.09.2019 tarihli ve 52 sayılı kararları çerçevesinde şirketler yeniden gruplandırılmıştır. 31.12.2019 itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Ana Pazar - Grup 1'de yer almaktadır.

01.01.2019-31.12.2019 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî 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.

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.

Şirketimiz 01.01.2019-31.12.2019 hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasında gerekli özeni göstermiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

hazırlamak üzere 15.12.2014, 15.12.2015, 14.12.2016, 14.12.2017, 14.12.2018 ve 13.12.2019 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, 31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait rapor 31.05.2018 tarihinde, 30.05.2019-30.05.2020 dönemine ait rapor 30.05.2019 tarihinde yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) açıklama yapılmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30.05.2019-30.05.2020 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9,29 olarak belirlenmiştir.

	07.07.2015	28.06.2016	31.05.2017	31.05.2018	30.05.2019
Pay Sahipleri	89,68	94,74	95,18	95,18	95,18
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	78,54	88,52	95,67	97,84	98,84
Menfaat Sahipleri	72,76	86,88	86,88	86,88	87,88
Yönetim Kurulu	77,43	86,85	88,43	90,01	89,13
Not	8,01	8,92	9,17	9,28	9,29

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

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyumluluk

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 5-(2.c) uyarınca, 10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı Sermaye Piyasası Bülteninde duyurulduğu üzere 2019 yılında BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında yer almakta idi. Ancak Borsa İstanbul A.Ş. 27.09.2019 tarihli ve 2019/182 sayılı ve Sermaye Piyasası Kurulunun 19.09.2019 tarihli ve 52 sayılı kararları çerçevesinde şirketler yeniden gruplandırılmıştır. 31.12.2019 itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Ana Pazar - Grup 1'de yer almaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2019-31.12.2019 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî 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 01.01.2019-31.12.2019 döneminde 5 (beş) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Ayrıca; Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2019-31.12.2019 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2019-31.12.2019 döneminde 7 (yedi) 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.

01.01.2019–31.12.2019 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 01.01.2019–31.12.2019 döneminde devam etmiş olup 2020 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 Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)”nin İkinci Bölümünün 9’uncu maddesi gereğince hazırlanan ve finansal raporlar içinde yer alan sorumluluk beyanlarında;

- 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 durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığı, beyanları ile;

01.01.2018-31.12.2018 dönemine ait finansal raporu 22.02.2019

01.01.2018-31.12.2018 dönemine ait faaliyet raporu 01.03.2019

01.01.2019-31.03.2019 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 10.05.2019

01.01.2019-30.06.2019 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 07.08.2019

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2019-30.09.2019 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 11.11.2019

01.01.2019-31.12.2019 dönemine ait finansal rapor 20.02.2020 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda www.kap.org.tr duyurulmuştur.

01.01.2019-31.12.2019 tarihlerinde Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda kurulan komiteler etkin olarak faaliyetlerini sürdürmüşler, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuştur. Uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar çatışması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığını ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim ve İcra işleyişinde Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tüm mevzuatların titizlikle uygulandığına; pay sahipleri, menfaat sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Yönetim Kurulu işlerliği açısından prensiplere uyumun 01.01.2019–31.12.2019 döneminde de daha da iyiye gittiğini ve Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin hiçbir çıkar çatışmasına rastlanmadığını beyan ederiz.

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

Şirketimiz 01.01.2019-31.12.2019 hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasında gerekli özeni göstermiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılacaktır.

Ayrıca; 2019 yılına ilişkin söz konusu şablonlar Faaliyet Raporumuzun devamında yer almaktadır ve ilgili raporlar Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer almaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Başkan

Murat Bahadır TEKER
Üye

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ
Üye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1. Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2. Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7. İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyeti konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Böyle bir durum oluşmamıştır.
1.3.8. Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tablo hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10. Genel kurul gündeminde tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11. Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1. Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2. Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					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.
1.4.3. Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın genel Kurul'unda oy haklarını kullanmamıştır.					X	
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1. Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.5.2. Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Esas sözleşmenin 21. Maddesinde Türk Ticaret Kanunu 411. Maddeye uygun olarak, sermayenin yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurul toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilir hükmü bulunmaktadır. Ayrıca tüm pay sahiplerine ayırım gözetmeksizin eşit bilgilendirme ve yatırımcı ilişkileri fonksiyonu yerine getirilmektedir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1. Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2. Kar dağıtım politikası pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3. Kar dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şekli gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4. Yönetim kurulu, kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1. Payların devredilmesini zorlaştıran herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1 KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1. Şirketin kurumsal internet sitesi 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2. Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4. Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler türkçeyle tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Şirket internet sitesini İngilizce olarak da düzenlemekte olup Türkçe içeriğin büyük kısmı İngilizce olarak da yer almaktadır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1. Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmayı temin etmektedir.	X					
2.2.2. Yıllık faaliyet raporu 2.2.2. numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1. Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3. Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4. Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5. Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1. Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.		X				Çalışanların yönetime katılımı esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmemiş olmakla birlikte şirket çalışanları başta olmak üzere menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımı şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde ve bağlı olduğumuz grubun genel yaklaşımına uygun olarak desteklenmeye çalışılmaktadır. 27.06.2017 tarih ve 441 sayılı YK kararıyla kabul edilen Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası" mevcuttur.
3.2.2 Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.			X			Anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanmamıştır. Ancak Genel Kurul toplantıları başta olmak üzere menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda pay sahiplik oranı gözetilmeksizin eşit şekilde menfaat sahiplerinin görüş ve yorumları değerlendirilmektedir.
3.3. ŞİRKET İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1. Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2. Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3. Şirketin bir insan kaynakları gelişim politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.	X					
3.3.4. Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5. Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konulara ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.					X	Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikali bulunmamaktadır. Bu konuyla ilgili olarak, yıl içinde herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
3.3.6. Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7. Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikayet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8. Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.					X	Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamakta olup, toplu iş sözleşmesi gibi gelişmeler yoktur. İzin almak kaydı ile dernek kurma veya üye olmaları kısıtlanmamıştır. Bu konuyla ilgili olarak, yıl içinde herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
3.3.9. Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.4 MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLER İLE İLİŞKİLER						
3.4.1. Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve şokulsuz müşteri memnuniyeti anlayışı ile faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3. Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4. Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamında ki hassas bilgilerin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1. Yönetim kurulu Etik davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmıştır.	X					
3.5.2. Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler alınmıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1. Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2. Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1. Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.2.2. Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3. Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4. İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5. Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7. Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışılmıştır.	X					
4.2.8. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.	X					
4.3. YÖNETİM KURULU YAPISI						

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.3.9 Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek o amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.	X					
4.3.10. Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1. Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2. Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlanmıştır.			X			Konuya ilişkin bir süre tanımlanmamıştır. Fakat gerekli bilgilerin toplantı öncesinde makul bir süre içinde Yönetim Kurulu üyelerimize ulaştırılmasına azami gayret gösterilmektedir.
4.4.3. Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildirilen üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					Bu olanak YK üyelerimize tanınmıştır ancak 2019 yılı içerisinde YK üyelerimiz tarafından böyle bir bildirim gelmemiştir. Yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.4.4. Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5. Yönetim Kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6. Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerine TTK 395. ve 396. maddelerinde belirtilen işlemleri yapabilmeleri için izin verilmiştir. 2019 yılı 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 ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ancak bu durum hiçbir şekilde çıkar çatışmasına yol açmamış, yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevlere ilişkin bilgilere ve özgeçmiş bilgilerine genel kurul bilgilendirme dökümanında, faaliyet raporlarında, şirketin kurumsal internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yer verilmiştir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.5.5. Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulunun beş üyeden oluşması, mevzuat gereğince komite başkanlarının bağımsız üyelere oluşması gerekliliği gibi nedenlerle, Yönetim Kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almak zorunda kalmaktadırlar. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması nedeniyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.5.6. Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7. Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Komitelerin danışmanlık hizmeti aldığı herhangi bir kişi ve kuruluş yoktur. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması nedeniyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.5.8. Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİVİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1. Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.	X					
4.6.4. Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5. Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X			Yönetim Kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda YK Üyeleri-Danışman ve idari sorumluluğu bulunan personel olacak şekilde 3 başlıkta verilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Yoktur
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	Yoktur
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Yoktur
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/730104 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/736199
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamıştır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/737191 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/743233
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/737191 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/743233
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Bağış ve Yardım Politikası
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/270229
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Esas Sözleşme 21'inci madde
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	28.03.2019 tarihinde yapılan 2018 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısında, pay sahipleri ve temsilcileri dışında şirketin Genel Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yrd. ve Mali İşler Müdürü, bir Yönetim Kurulu Üyesi, bir Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Denetim Şirketinden bir yetkili hazır bulunmuşlardır. 31.01.2019 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında, pay sahipleri ve temsilcileri dışında şirketin Genel Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yrd., Mali İşler Müdürü, iki Yönetim Kurulu Üyesi, bir Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Denetim Şirketinden bir yetkili hazır bulunmuşlardır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	94,08%
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar> Kar Dağıtım politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Gündemin 8nci maddesi kapsamında; 2018 yılı faaliyet karına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisi okundu. TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2018-31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin solo finansal tablolara göre 3.933.529-TL olarak gerçekleşen net dönem karı elde edilmesine rağmen Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımızda (64.071.667,63-TL) zarar edilmiş olması nedeniyle kar dağıtımının yapılmayarak ilgili zarar tutarının geçmiş yıllar zararları hesabına aktarılmasına ilişkin Yönetim Kurulu'nca hazırlanan öneri ve ekli kar dağıtım tablosu Genel Kurul'un onayına sunuldu. Kar dağıtımı yapılmaması hususu fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylamalar neticesinde, 313.859.259,667 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy birliğiyle kabul edildi.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/750389

Genel Kurul Toplantıları									
Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oylan da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
31.01.2019	0	94,610%	0,076%	94,53%	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul Toplantı Setleri>Olağanüstü Genel Kurul Bilgileri>2019 Yılı Olağanüstü Genel Kurul Bilgileri>Toplantı Tutanağı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul Toplantı Setleri>Olağanüstü Genel Kurul Bilgileri>2019 Yılı Olağanüstü Genel Kurul Bilgileri>Toplantı Tutanağı		40	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/730104 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/736199 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/736430 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/737877
28.03.2019	0	94,53%	0,0000003%	94,53%	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul Toplantı Setleri> Genel Kurul Bilgileri> 2018 Yılı Genel Kurul Bilgileri>2018 Yılı Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul Toplantı Setleri> Genel Kurul Bilgileri> 2018 Yılı Genel Kurul Bilgileri>2018 Yılı Genel Kurul Toplantı Tutanağı	15. madde	40	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/744710 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/750389 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/756548

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri, Ana Sayfa>Kurumsal, Ana Sayfa>SSS
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup konu hakkındaki bilgi şirket internet sitesinin; Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Operasyonel ve Finansal Veriler>Faaliyet Raporları>Yıllık Faaliyet Raporları>2019>Faaliyet Raporu 2019
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe ve İngilizce
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/ Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları başlıkları altında yer almaktadır.
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/ Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı Yapı ve Bağımsızlığı başlıkları altında yer almaktadır.
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/ Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler, başlıkları altında yer almaktadır.
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Şirketin Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi, başlığı altında yer almaktadır.
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler, başlığı altında yer almaktadır.
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Şirketin Danışmanlık, Değerleme ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkan Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirlere Hakkında Bilgi, başlığı altında yer almaktadır.
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/%5'i aşan Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi, başlığı altında yer almaktadır.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız ve 6. Diğer Hususlar/b) Personel ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçiye Sağlanan Hak ve Menfaatler ile Personelin Mesleki Eğitimine İlişkin Bilgiler, başlıkları altında yer almaktadır.
3. MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Tazminat Politikası
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Yoktur
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Yatırımcı İlişkileri vasıtasıyla Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@dogusgyo.com.tr, telefon:0212 335 2850
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Yoktur
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Yönetim Kurulu'nun 20.07.2015 tarih ve 421 sayılı kararı ile kilit yönetici pozisyonları için personel yedekleme politikası kabul edilerek yürürlüğe girmiştir.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>İnsan Kaynakları ve Personel Yedekleme Politikası
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>İnsan Kaynakları ve Personel Yedekleme Politikası
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Yoktur
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Kurumsal>Şirket Bilgileri>Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Ana Sayfa>Kurumsal>Şirket Bilgileri>Kurumsal Sosyal Sorumluluk
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Yoktur
4. YÖNETİM KURULU-I	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	27.12.2019
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	08.04.2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yaptıkları görev taksimi sonucunda; Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Hüsnü Akhan'ın seçilmesine, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Ekrem Nevzat Öztangut, Hasan Hüsnü Güzelöz'ün seçilmesine, Hasan Hüsnü Güzelöz'ün İcra Yönetim Kurulu Üyesi, Şirket Genel Müdürü. Çağan Erkan'ın İcra Başkanı olarak belirlenmesine, Komitelerde görev yapmak üzere: <u>Denetimden Sorumlu Komite</u>: Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) <u>Kurumsal Yönetim Komitesi</u>: Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Hasan Hüsnü Güzelöz - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi) <u>Riskin Erken Saptanması Komitesi</u>: Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Hasan Hüsnü Güzelöz - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi) belirlenmesine; (Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Ücretlendirme ve Aday Gösterme Komiteleri görevlerini de yerine getirecektir.) karar verilmiştir.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Yoktur
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	5.Şirketin Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizmasına İlişkin Bilgiler
Yönetim kurulu başkanının adı	Hüsnü Akhan
İcra başkanı / genel müdürün adı	Çağan Erkan
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/783463
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Kadın Üye Politikası
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Yoktur

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Hüsnü Akhan	İcrada görevli değil	Bağımsız üye değil	04.04.2013		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Hasan Hüsnü Güzelöz	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	03.01.2011		Değerlendirilmedi	Hayır	Hayır
Ekrem Nevzat Öztangut	İcrada görevli değil	Bağımsız üye değil	03.01.2011		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Mustafa Sabri Doğrusoy	İcrada görevli değil	Bağımsız üye	09.04.2014	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/744511 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/744684	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Murat Bahadır Teker	İcrada görevli değil	Bağımsız üye	26.06.2018	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/744511 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/744684	Değerlendirildi	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	20
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	100%
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	2 gün önce
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Yönetim Kurulu İç Yönergesi
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Sınırlama bulunmamaktadır.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	1. Genel Bilgiler/ Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı Yapı ve Bağımsızlığı, başlığı altında yer almaktadır.
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/370675

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetim Komitesi		Mustafa Sabri Doğrusoy	Evet	Evet
Denetim Komitesi		Murat Bahadır Teker	Hayır	Evet
Kurumsal Yönetim Komitesi		Mustafa Sabri Doğrusoy	Evet	Evet
Kurumsal Yönetim Komitesi		Murat Bahadır Teker	Hayır	Evet
Kurumsal Yönetim Komitesi		Hasan Hüsnü Güzelöz	Hayır	Evet
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Mustafa Sabri Doğrusoy	Evet	Evet
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Murat Bahadır Teker	Hayır	Evet
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Hasan Hüsnü Güzelöz	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Denetim Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Riskin Erken Saptanması Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporunun Genel Müdür'ün Mesajı ve 4. Finansal Durum başlığı altında yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Ücret Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	2. Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar/Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, Kar Payı Gibi Menfaatlar başlığı altında yer almaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi		100%	100%	7	7
Kurumsal Yönetim Komitesi		67%	67%	5	5
Riskin Erken Saptanması Komitesi		67%	67%	7	7