

Ticaret Odası : İstanbul
Ticaret Sicil No: 373764
Mersis No : 0648-0081-4890-0019

Şirketimizin ilişkili taraf ve Önemli Nitelikteki İşlemler onayına ilişkin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı, aşağıda yazılı gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 31 Ocak 2019 Perşembe günü, saat 11:00'de Şirket Merkezi'nin bulunduğu "Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul" adresinde tüm hak ve menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılacaktır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 415 inci maddesinin 4'üncü fıkrası ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30 uncu maddesinin 1 inci fıkrası uyarınca, Genel Kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay senetlerinin depo edilmesi şartına bağlanamayacaktır. Bu çerçevede, pay senetlerini Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) düzenlemeleri çerçevesinde kaydılaştırmış olan ortaklarımızın Genel Kurul Toplantısı'na katılmak istemeleri durumunda paylarını bloke ettirmeleri gerekmemektedir. Ancak, kimliklerinin ve hesaplarındaki paylara ilişkin bilgilerin Şirketimize bildirilmesini istemeyen, söz konusu bilgileri Şirketimiz tarafından görülemeyen ortaklarımızın, Genel Kurul Toplantısı'na iştirak etmek istemeleri durumunda hesaplarının bulunduğu aracı kuruluşlardan kimliklerinin ve hesaplarındaki paylara ilişkin bilgilerin Şirketimize bildirilmesini engelleyen kısıtlamanın en geç Genel Kurul toplantısı tarihinden önceki son iş günü sonuna kadar kaldırılmasını sağlamaları gerekmektedir. Kısıtlamanın kaldırılmasını sağlayamayan ortaklarımız, Şirketimiz Genel Kurul toplantısına iştirak edemeyeceklerdir.

Şirketimiz pay sahipleri Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'na, fiziki ortamda veya 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesi uyarınca elektronik ortamda şahsen veya temsilcileri vasıtasıyla da katılabileceklerdir. Genel Kurul Toplantısı'na şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılmak isteyenlerin, bu tercihlerini Genel Kurul tarihinden önceki son iş günü sonuna kadar Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) üzerinden bildirmeleri gerekmektedir. Toplantıya şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılacak vekillerin, ister aşağıda örneğe göre düzenlenmiş noter onaylı vekaletname ile isterse EGKS üzerinden atanmış olsun, toplantıda kimlik göstermesi gerekmektedir. Toplantıya elektronik ortamda katılım sağlayacak pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaya sahip olmaları gerekmektedir. Bu nedenle EGKS'de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle güvenli elektronik imza sahibi olmaları ve MKK, e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmaları ile Genel Kurul toplantısına katılmaları mümkün olacaktır. Türk Ticaret Kanunu madde 1526 uyarınca tüzel kişi ortaklar adına EGKS üzerinden yapılacak bildirimlerde, tüzel kişi imza yetkilisinin şirket namına kendi isimlerine göre üretilen güvenli elektronik imzaları gerekmektedir.

Şirketimizin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısına elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun bu konudaki ilgili maddeleri ile 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik", 29 Ağustos 2012 tarih ve 28396 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek ve temsilci vasıtasıyla fiziken veya EGKS sistemi üzerinden elektronik yöntemle katılacak pay sahiplerinin hakkı ve yükümlülükleri saklı olmak kaydıyla, vekaletnamelerini aşağıdaki örneğe uygun olarak düzenlemeleri veya vekalet formu örneğini Şirket Merkezimizden veya www.dogusgyo.com.tr şirket internet adresinden temin etmeleri ve bu doğrultuda Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Aralık 2013 tarih, 28861 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği" (II-30.1) gereklerini yerine getirerek, aşağıdaki örneğe uygun olarak imzası noterce onaylanmış vekaletnamelerini ibraz etmeleri gerekmektedir. Elektronik Genel Kurul sistemi üzerinden elektronik yöntemle atanmış olan vekilin bir vekalet belgesi ibrazı gerekli değildir.

Olağanüstü Genel Kurul Gündem maddelerine ilişkin Bilgilendirme Dokümanı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Şirket Merkezi'nde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.gov.tr) ve www.dogusgyo.com.tr adresindeki Şirket internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacaktır.

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu uyarınca kişisel verilerimizin Şirketimiz tarafından işlenmesine ilişkin detaylı bilgilere www.dogusgyo.com.tr internet adresinden kamuoyu ile paylaşılmış olan "Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Gizlilik Politikası ve Kişisel Verilerin Korunması Hakkında Bilgilendirme Politikası"ndan ulaşabilirsiniz.

Genel Kurul Toplantımıza tüm hak ve menfaat sahipleri ile basın-yayın organları davetlidir.

Genel Kurul Toplantısında Gündem Maddelerinin oylanmasında elektronik ortamda oy kullanılma hükümleri saklı olmak kaydıyla, el kaldırma usulü ile açık oylama yöntemi kullanılacaktır. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 29 uncu maddesi uyarınca nama yazılı olup borsada işlem gören paylar için Pay Sahiplerine ayrıca taahhütlü mektupla bildirim yapılmayacaktır.

Sayın Pay Sahiplerimizin bilgilerine arz olunur.

Saygılarımızla,

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

Şirket Merkezi: Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 OCAK 2019 TARİHLİ OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması.
2. Toplantı tutanakları ile hazır bulunanlar listesinin imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi.
3. a) Gündemin 3'üncü maddesinin (b) bendinde görüşülecek olan, Şirketimiz tarafından Credit Europe Bank N.V.'dan 100.000.000 Avro tutarında kredi kullanılmasına ilişkin olarak akdedilen kredi sözleşmesine istinaden, Kredi Sözleşmesi ve Kredi Sözleşmesi'nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere ipotek veren sıfatıyla Şirketimiz ve ipotek alan sıfatıyla Credit Europe arasında aşağıda belirtilen taşınmazlar üzerinde
 - I. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 2'deki taşınmazımızın tamamı ve
 - II. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 4'deki taşınmazda Şirketimiz'in sahibi bulunduğu 74.433/100.000 paylı mülkiyet payının tamamı;Credit Europe lehine, 100.000.000 Avro tutarında, birinci derecede müşterek anapara ipoteği tesis (aynı hak tesisi) edilmesi ve ipotek sözleşmesi (resmi senet) akdedilmesi işlemine ilişkin olarak;
 - (i) İpotek tesisi (aynı hak tesisi) işleminin SPK'nın II-23.1 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nde tanımlanan "Önemlilik Kriteri" başlığını taşıyan 6'ncı maddesi ile belirlenen önemlilik kriterlerinin sağlandığı belirlenmiş olup bu sebeple yapılacak olan ilk Genel Kurul Toplantısı onayına sunulacağı ve aynı tebliğin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlıklı 9'ncü maddesine göre işlemin onaylanacağı Genel Kurul Toplantısına katılıp muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olacakları.
 - (ii) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncü maddesi hükümleri çerçevesinde hesaplanan (işlemin ilk defa kamuya açıklandığı tarihten önceki, açıklanan tarih hariç olmak üzere otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması) ayrılma hakkı fiyatının 1 TL nominal değerli pay başına 2.2190 Türk Lirası olduğu.
 - (iii) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncü maddesinin 6'ncı fıkrası uyarınca; Genel Kurul toplantısına katılıp birden fazla önemli nitelikteki işlem için olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerine ödenecek ayrılma hakkı kullanım fiyatının belirlenmesinde, ilgili ortağın olumsuz oy kullandığı tüm önemli nitelikteki işlemlere ilişkin ayrılma hakkı kullanım fiyatlarının en yüksekini dikkate alınacağı.
 - (iv) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncü maddesinin 6'ncı fıkrası hükümleri dâhilinde, ayrılma hakkı kullandırılması işlemin onaya sunulacağı Genel Kurul Toplantısı'ndan itibaren en geç 6 (altı) işgünü içinde başlanacağı ve 10 (on) iş gününden az 20 (yirmi) iş gününden fazla sürmeyeceği.
 - (v) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncü maddesinin 9'uncü fıkrasına göre; ayrılma hakkının, pay sahiplerimizin sahip olduğu payların tamamı için kullanılmasının zorunlu olduğu.
 - (vi) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncü maddesinin 7'nci fıkrasına göre; ayrılma hakkını

kullanacak pay sahiplerimizin ayrılma hakkına konu paylarını, ayrılma hakkının kullanımında aracılık yapacak aracı kurum, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki Şirketimiz hesabına genel hükümler doğrultusunda virmanlayarak satışı (ayrılma hakkı kullanımını) gerçekleştireceği; ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerimize pay bedellerinin satışı takip eden işgünü Şirketimizce ödeneceği.

(vii) İşlemin Genel Kurul Toplantısı'nda reddedilmesi durumunda ayrılma hakkının doğmayacağı, hususlarında Genel Kurul'a bilgi verilmesi.

b) Şirketimiz tarafından Credit Europe Bank N.V.'dan 100.000.000 Avro tutarında kredi kullanılmasına ilişkin olarak akdedilen kredi sözleşmesine istinaden, Kredi Sözleşmesi ve Kredi Sözleşmesi'nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere ipotek veren sıfatıyla Şirketimiz ve ipotek alan sıfatıyla Credit Europe arasında aşağıda belirtilen taşınmazlar üzerinde

- I. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 2'deki taşınmazımızın tamamı ve
- II. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 4'deki taşınmazda Şirketimiz'in sahibi bulunduğu 74,433/100.000 paylı mülkiyet payının tamamı;

Credit Europe lehine, 100.000.000 Avro tutarında, birinci derecede müşterek anapara ipoteği tesis (aynı hak tesisi) edilmesi ve ipotek sözleşmesi (resmi senet) akdedilmesi işleminin, SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1 7'inci maddesi uyarınca önemli nitelikteki işlem tanımına giren aynı hak tesisi işleminin, Olağanüstü Genel Kurul'un onayına sunulması, görüşülmesi ve karara bağlanması,

4. a) Gündemin 4'üncü maddesinin (b) bendinde görüşülecek olan, Şirketimiz ana ortağı Doğuş Holding A.Ş. aktifinde kayıtlı, tapunun İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 Ada ve 4.725 m² yüzölçümlü 10 nolu parselde bulunan 40.437,91 m² kullanım alanlı D Ofis Maslak Binasının ("Gayrimenkul") EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 25.12.2018 tarih ve 2018-00002 sayılı ekspertiz raporunda ("Gayrimenkul Değerleme Raporu") söz konusu taşınmazın bir bütün halinde satılması durumunda tespit edilen KDV hariç 525.693.000-TL tutarındaki ekspertiz değeri dikkate alınarak; KDV hariç 525.690.000-TL peşin bedelle satın alınması ve Gayrimenkulün sahibi konumunda olan Doğuş Holding A.Ş.'nin nihai hakim ortağımız olması nedeniyle, SPK'nın yürürlükte bulunan düzenleme ve kararları kapsamında, Doğuş Holding A.Ş.'nin şirket ile ilişkili taraf konumunda olmasına ilişkin olarak;

(i) Yukarıda yer alan Gayrimenkul Değerleme Raporu ile takdir edilen değer SPK'nın II-23.1 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin "Önemlilik Kriteri" başlığını taşıyan 6'ncı maddesi ile belirlenen önemlilik kriterlerinin sağlandığı belirlenmiş olup bu sebeple yapılacak olan ilk Genel Kurul Toplantısı onayına sunulacağı ve aynı tebliğin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlıklı 9'uncu maddesine göre işlemin onaylanacağı Genel Kurul Toplantısına katılıp muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olacakları,

(ii) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncu maddesi hükümleri çerçevesinde hesaplanan (işlemin ilk defa kamuya açıklandığı tarihten önceki açıklanan tarih hariç olmak üzere otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması) ayrılma hakkı fiyatının 1 TL nominal değerli pay başına 2,2216 Türk Lirası olduğu,

(iii) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncu maddesinin 6'ncı fıkrası uyarınca; Genel Kurul toplantısına katılıp birden fazla önemli nitelikteki işlem için olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerine ödenecek ayrılma hakkı kullanım fiyatının belirlenmesinde, ilgili ortağın olumsuz oy kullandığı tüm önemli nitelikteki işlemlere ilişkin ayrılma hakkı kullanım fiyatlarının en yüksekini dikkate alınacağı,

(iv) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 6'ncı fıkrası hükümleri dâhilinde, ayrılma

hakkı kullandırılması işlemin onaya sunulacağı Genel Kurul Toplantısı'ndan itibaren en geç 6 (altı) işgünü içinde başlanacağı ve 10 (on) iş gününden az 20 (yirmi) iş gününden fazla sürmeyeceği.

- (v) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 9'uncu fıkrasına göre; ayrılma hakkının, pay sahiplerimizin sahip olduğu payların tamamı için kullanılmasının zorunlu olduğu.
 - (vi) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 7'nci fıkrasına göre; ayrılma hakkını kullanacak pay sahiplerimizin ayrılma hakkına konu paylarını, ayrılma hakkının kullanımında aracılık yapacak aracı kurum, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki Şirketimiz hesabına genel hükümler doğrultusunda virmanlayarak satışı (ayrılma hakkı kullanımını) gerçekleştireceği; ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerimize pay bedellerinin satışı takip eden işgünü Şirketimizce ödeneceği.
 - (vii) İşlemin Genel Kurul Toplantısı'nda reddedilmesi durumunda ayrılma hakkının doğmayacağı, hususlarında Genel Kurul'a bilgi verilmesi.
- b) Şirketimiz ana ortağı Doğuş Holding A.Ş. (ilişkili taraf) aktifinde kayıtlı, tapunun İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 Ada ve 4.725 m² yüzölçümlü 10 nolu parselde bulunan 40.437,91 m² kullanım alanlı D Ofis Maslak Binasının ("Gayrimenkul") EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 25.12.2018 tarih ve 2018-00002 sayılı ekspertiz raporunda ("Gayrimenkul Değerleme Raporu") söz konusu taşınmazın bir bütün halinde satılması durumunda tespit edilen KDV hariç 525.693.000-TL tutarındaki ekspertiz değeri dikkate alınarak; KDV hariç 525.690.000-TL peşin bedelle satın alınması ve tapu devir işleminin, SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1 7'inci maddesi uyarınca önemli nitelikteki işlem tanımına girmesi nedeniyle ilişkili taraftan gayrimenkul alım işleminin Olağanüstü Genel Kurul'un onayına sunulması, görüşülmesi ve karara bağlanması,

5. Dilek ve öneriler.

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması.

Yönetim Kurulu Başkanı'nın yapacağı açılış konuşması sonrasında; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığının "Anonim Şirketlerinin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik" ("Yönetmelik" veya "Genel Kurul Yönetmeliği") hükümleri çerçevesinde Genel Kurul toplantısını yönetecek Başkan ve Toplantı Başkanlığı'nın seçimi gerçekleştirilecektir.

Toplantı tutanakları ile hazır bulunanlar listesinin imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi.

TTK ve ilgili Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, Toplantı Başkanlığı'nın Genel Kurul Toplantı Tutanaklarını imzalaması için yetkilendirilmesi hususu ortaklarımızın onayına sunulacaktır.

- a) Gündemin 3'üncü maddesinin (b) bendinde görüşülecek olan, Şirketimiz tarafından Credit Europe Bank N.V.'dan 100.000.000 Avro tutarında kredi kullanılmasına ilişkin olarak akdedilen kredi sözleşmesine istinaden, Kredi Sözleşmesi ve Kredi Sözleşmesi'nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere ipotek veren sıfatıyla Şirketimiz ve ipotek alan sıfatıyla Credit Europe arasında aşağıda belirtilen taşınmazlar üzerinde

III. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 2'deki taşınmazımızın tamamı ve

IV. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 4'deki taşınmazda Şirketimiz'in sahibi bulunduğu 74.433/100.000 paylı mülkiyet payının tamamı;

Credit Europe lehine, 100.000.000 Avro tutarında, birinci derecede müşterek anapara ipoteği tesis (aynı hak tesisi) edilmesi ve ipotek sözleşmesi (resmi senet) akdedilmesi işlemine ilişkin olarak;

İpotek tesisi (aynı hak tesisi) işlemi tutarı (638.995.000 TL); SPK'nın II-23.1 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nde tanımlanan 5'nci ve 6'ncı maddeleri uyarınca kamuya açıklanan son finansal tablolara göre aktif toplamına (1.128.107.006 TL) oranının (%57) ve YK kararından önceki altı aylık günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması baz alınarak hesaplanan ortaklık değerine oranının (%83) %50'den fazla olması nedeniyle önemli nitelikteki işlem tanımına girdiği,

SPK'nın II-23.1 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nin 7'nci maddesi uyarınca, söz konusu önemli nitelikteki işlem tanımına giren ipotek tesis işlemine yapılacak olağanüstü genel kurulun onayına sunulması gerektiği,

Aynı tebliğin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlıklı 9'uncu maddesine göre işlemin onaylanacağı Genel Kurul Toplantısına katılıp olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olduğu,

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncu maddesi hükümleri çerçevesinde hesaplanan (işlemin ilk defa kamuya açıklandığı tarihten önceki, açıklanan tarih hariç olmak üzere (24.11.2018-23.12.2018) otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması) ayrılma hakkı fiyatının 1 TL nominal değerli pay başına 2.2190 Türk Lirası olduğu,

İşlemin onaya sunulacağı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nı takiben, Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda "olumsuz" oy kullanan ve "muhalefet şerhi"ni Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı'na işleyen pay sahiplerimizin "ayrılma hakkı" kullanım süreci dahilinde, Şirketimiz tarafından münhasıran bu süreci yönetmek üzere "ayrılma hakkı" kullanımı için yetkilendirilen aracı kuruma, kamuya açıklanan "ayrılma hakkı"nın kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede, genel hükümler doğrultusunda teslim ederek "ayrılma hakkı"nın kullanılması durumunda; pay sahiplerimizin 1 TL nominal değerli pay başına 2.2190 TL bedelden paylarını Şirketimize satarak ayrılma hakkına sahip olacağı,

SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncu maddesinin 6'nci fıkrası uyarınca; Genel Kurul toplantısına katılıp birden fazla önemli nitelikteki işlem için olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerine ödenecek ayrılma hakkı kullanım fiyatının belirlenmesinde, ilgili

ortağın olumsuz oy kullandığı tüm önemli nitelikteki işlemlere ilişkin ayrılma hakkı kullanım fiyatlarının en yükseklerinin dikkate alınacağı,

SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 6'ncı fıkrası hükümleri dâhilinde, ayrılma hakkı kullandırılması ipotek tesisi işleminin onaya sunulacağı Genel Kurul Toplantısı'ndan itibaren en geç 6 (altı) işgünü içinde başlanacağı ve 10 (on) iş gününden az 20 (yirmi) iş gününden fazla sürmeyeceği,

SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 9'uncu fıkrasına göre; ayrılma hakkının, pay sahiplerimizin sahip olduğu payların tamamı için kullanılmasının zorunlu olduğu,

SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 7'nci fıkrasına göre; ayrılma hakkını kullanacak pay sahiplerimizin ayrılma hakkına konu paylarını, ayrılma hakkının kullanımında aracılık yapacak aracı kurum, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki Şirketimiz hesabına genel hükümler doğrultusunda virmanlayarak satışı (ayrılma hakkı kullanımını) gerçekleştireceği; ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerimize pay bedellerinin satışı takip eden işgünü Şirketimizce ödeneceği,

Söz konusu ipotek tesisi işleminin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda reddedilmesi durumunda ayrılma hakkının doğmayacağı, hususlarında Olağanüstü Genel Kurul Hazirun'una bilgi verilmesi.

b) Şirketimiz tarafından Credit Europe Bank N.V.'dan 100.000.000 Avro tutarında kredi kullanılmasına ilişkin olarak akdedilen kredi sözleşmesine istinaden, Kredi Sözleşmesi ve Kredi Sözleşmesi'nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere ipotek veren sıfatıyla Şirketimiz ve ipotek alan sıfatıyla Credit Europe arasında aşağıda belirtilen taşınmazlar üzerinde

III. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 2'deki taşınmazımızın tamamı ve

IV. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 4'deki taşınmazda Şirketimiz'in sahibi bulunduğu 74.433/100.000 paylı mülkiyet payının tamamı;

Credit Europe lehine, 100.000.000 Avro tutarında, birinci derecede müşterek anapara ipoteği tesis (aynı hak tesisi) edilmesi ve ipotek sözleşmesi (resmi senet) akdedilmesi işleminin, SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1 7'inci maddesi uyarınca önemli nitelikteki işlem tanımına giren aynı hak tesisi işleminin, Olağanüstü Genel Kurul'un onayına sunulması, görüşülmesi ve karara bağlanması,

Şirketimiz tarafından Credit Europe Bank N.V.'dan 100.000.000 Avro tutarında kredi kullanılmasına ilişkin olarak akdedilen kredi sözleşmesine istinaden, Kredi Sözleşmesi ve Kredi Sözleşmesi'nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere ipotek veren sıfatıyla Şirketimiz ve ipotek alan sıfatıyla Credit Europe arasında aşağıda belirtilen taşınmazlar üzerinde

V. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 2'deki taşınmazımızın tamamı ve

VI. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 4'deki taşınmazda Şirketimiz'in sahibi bulunduğu 74.433/100.000 paylı mülkiyet payının tamamı;

Credit Europe lehine, 100.000.000 Avro tutarında, birinci derecede müşterek anapara ipoteği tesis (aynı hak tesisi) edilmesi işlemi Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır. İpoteğe konu kredi, Şirketimiz gayrimenkul portföyünün büyümesi amacıyla gayrimenkul satın alınması için kullanılmıştır.

Yukarıda belirtilen büyüme amacımıza uygun olarak, bu kredi 25.12.2018 ve 26.12.2018 tarihinde yapmış olduğumuz özel durum açıklamalarında belirtildiği üzere D-Ofis Maslak ve Doğuş Center Etiler Spor Merkezi gayrimenkullerinin satın alınması için kullanılmıştır.

a) Gündemin 4'üncü maddesinin (b) bendinde görüşülecek olan, Şirketimiz ana ortağı Doğuş Holding A.Ş. aktifinde kayıtlı, tapunun İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 Ada ve 4.725 m² yüzölçümlü 10 nolu parselde bulunan 40.437,91 m² kullanım alanlı D Ofis Maslak Binasının ("Gayrimenkul") EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 25.12.2018 tarih ve 2018-00002 sayılı ekspertiz raporunda ("Gayrimenkul Değerleme Raporu") söz konusu taşınmazın bir bütün halinde satılması durumunda tespit edilen KDV hariç 525.693.000-TL tutarındaki ekspertiz değeri dikkate alınarak; KDV hariç 525.690.000-TL peşin bedelle satın alınması ve Gayrimenkulün sahibi konumunda olan Doğuş Holding A.Ş.'nin nihai hakim ortağımız olması nedeniyle, SPK'nın yürürlükte bulunan düzenleme ve kararları kapsamında, Doğuş Holding A.Ş.'nin şirket ile ilişkili taraf konumunda olmasına ilişkin olarak;

İlişkili taraftan gayrimenkul satın alınması işlemi tutarı (525.690.000 TL); SPK'nın II-23.1 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nde tanımlanan 5'nci ve 6'ncı maddeleri uyarınca YK kararından önceki altı aylık günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması baz alınarak hesaplanan ortaklık değerine (770.340.402 TL) oranının (%68,24) %50'den fazla olması nedeniyle önemli nitelikteki işlem tanımına girdiği.

SPK'nın II-23.1 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nin 7'nci maddesi uyarınca, söz konusu önemli nitelikteki işlem tanımına giren ilişkili taraflardan gayrimenkul alımı işleminin yapılacak olağanüstü genel kurulun onayına sunulması gerektiği.

Aynı tebliğin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlıklı 9'uncu maddesine göre işlemin onaylanacağı Genel Kurul Toplantısına katılıp olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olduğu.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncu maddesi hükümleri çerçevesinde hesaplanan (işlemin ilk defa kamuya açıklandığı tarihten önceki açıklanan tarih hariç olmak üzere otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması) ayrılma hakkı fiyatının 1 TL nominal değerli pay başına 2,2216 Türk Lirası olduğu.

İşlemin onaya sunulacağı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nı takiben, Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda "olumsuz" oy kullanan ve "muhalefet şerhi"ni Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı'na işleyen pay sahiplerimizin "ayrılma hakkı" kullanım süreci dahilinde, Şirketimiz tarafından münhasıran bu süreci yönetmek üzere "ayrılma hakkı" kullanımı için yetkilendirilen aracı kuruma, kamuya açıklanan "ayrılma hakkı"nın kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede, genel hükümler doğrultusunda teslim ederek "ayrılma hakkı"nın kullanılması durumunda; pay sahiplerimizin 1 TL nominal değerli pay başına 2,2216 TL bedelden paylarını Şirketimize satarak ayrılma hakkına sahip olacağı.

SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncu maddesinin 6'nci fıkrası uyarınca; Genel Kurul toplantısına katılıp birden fazla önemli nitelikteki işlem için olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerine ödenecek ayrılma hakkı kullanım fiyatının belirlenmesinde, ilgili ortağın olumsuz oy kullandığı tüm önemli nitelikteki işlemlere ilişkin ayrılma hakkı kullanım fiyatlarının en yüksek olanı dikkate alınacağı.

SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 6'nci fıkrası hükümleri dâhilinde, ayrılma hakkı kullandırılması işlemin onaya sunulacağı Genel Kurul Toplantısı'ndan itibaren en geç 6 (altı) işgünü içinde başlanacağı ve 10 (on) iş gününden az 20 (yirmi) iş gününden fazla sürmeyeceği.

SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 9'uncu fıkrasına göre; ayrılma hakkının, pay sahiplerimizin sahip olduğu payların tamamı için kullanılmasının zorunlu olduğu.

SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 7'nci fıkrasına göre; ayrılma hakkını kullanacak pay sahiplerimizin ayrılma hakkına konu paylarını, ayrılma hakkının kullanımında aracılık yapacak aracı kurum, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki Şirketimiz hesabına genel hükümler

doğrultusunda virmanlayarak satışı (ayırılma hakkı kullanımını) gerçekleştireceği; ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerimize pay bedellerinin satışı takip eden işgünü Şirketimizce ödeneceği.

Söz konusu gayrimenkul satınalma işleminin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda reddedilmesi durumunda ayrılma hakkının doğmayacağı, hususlarında Olağanüstü Genel Kurul Hazirun'una bilgi verilmesi.

- b) Şirketimiz ana ortağı Doğu Holding A.Ş. (ilişkili taraf) aktifinde kayıtlı, tapunun İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 Ada ve 4.725 m² yüzölçümlü 10 nolu parselde bulunan 40.437,91 m² kullanım alanlı D Ofis Maslak Binasının ("Gayrimenkul") EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 25.12.2018 tarih ve 2018-00002 sayılı ekspertiz raporunda ("Gayrimenkul Değerleme Raporu") söz konusu taşınmazın bir bütün halinde satılması durumunda tespit edilen KDV hariç 525.693.000-TL tutarındaki ekspertiz değeri dikkate alınarak; KDV hariç 525.690.000-TL peşin bedelle satın alınması ve tapu devir işleminin, SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1 7'inci maddesi uyarınca önemli nitelikteki işlem tanımına girmesi nedeniyle ilişkili taraftan gayrimenkul alım işleminin Olağanüstü Genel Kurul'un onayına sunulması, görüşülmesi ve karara bağlanması.

Şirketimiz ana ortağı Doğu Holding A.Ş. (ilişkili taraf) aktifinde kayıtlı 40.437,91 m² kullanım alanlı D Ofis Maslak Binasının KDV hariç 525.690.000-TL peşin bedelle satın alınması ve tapu devir işleminin tamamlanması işlemi Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

Gayrimenkul alımı işlemi, Şirketimiz gayrimenkul portföyünün büyümesi amacıyla gerçekleştirilmiştir..

1. Dilek ve öneriler.

SPK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA YAPILAN EK AÇIKLAMALAR

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 uyarınca yapılması gereken ek açıklamalardan, gündem maddeleri ile ilişkilendirilmeyen hususlar bu bölümde bilginize sunulmaktadır.

1.Ortaklık Yapısı ve Oy Hakları:

Şirketimizin ödenmiş sermayesi 332.007.786.- TL'dir.

Şirketimizde gerçek kişi nihai pay sahibi bulunmamaktadır. Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Şirketimizin Esas Sözleşmesi'nde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31.12.2018 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

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