

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



01.01.2019 – 30.06.2019

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 7 Ağustos 2019 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "*Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi*"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Burak Özpoymaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Ağustos 2019

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

I. GENEL BİLGİLER	3
Tarihçe	3
Vizyon	4
Misyon.....	4
Yatırım Stratejisi.....	4
II. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR	21
III. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER	21
IV. FİNANSAL DURUM	34
V. ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ	50
VI. DİĞER HUSUSLAR	54

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GENEL BİLGİLER

Raporun Dönemi	: 01.01.2019 – 30.06.2019
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

Tarihçe

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

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.

2018 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 1,77 milyar TL'ye ulaştı.

Vizyon

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.

Misyon

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.

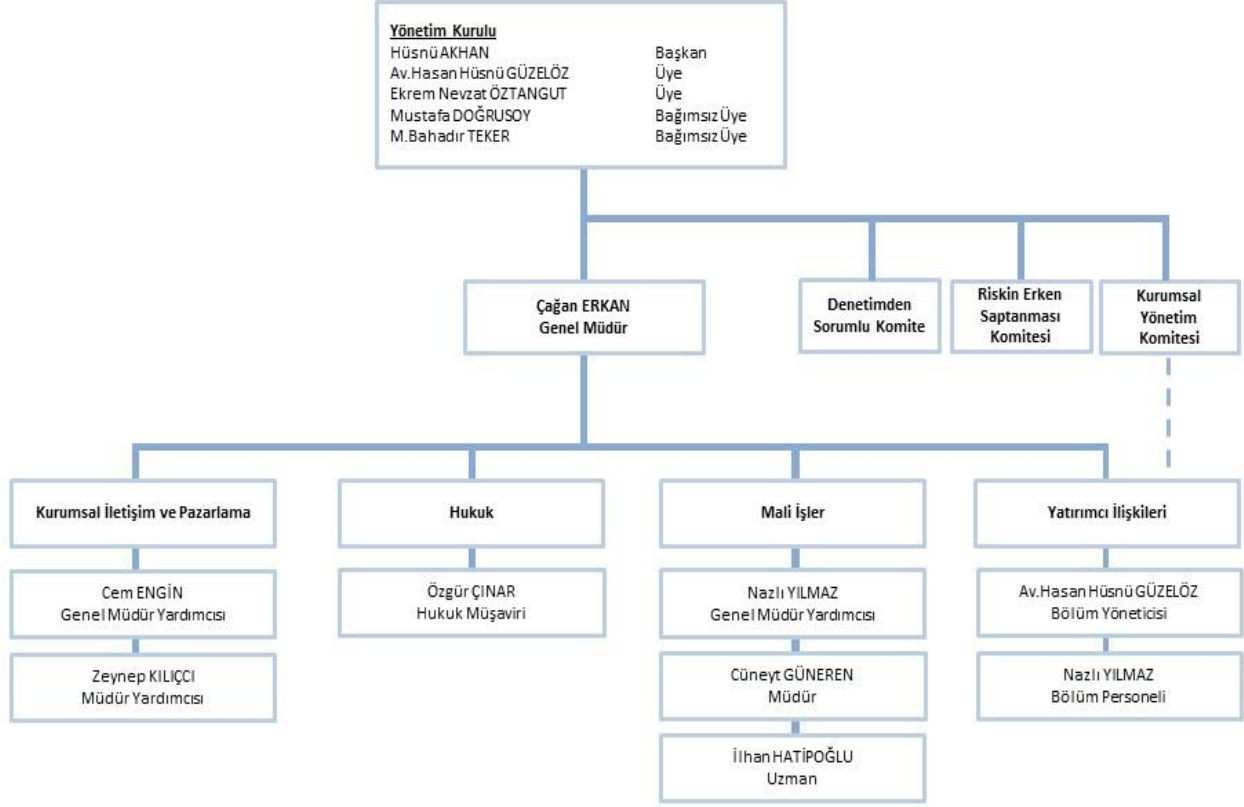
Yatırım Stratejisi

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Organizasyon Şeması ve Dönem İçindeki Değişiklikler



Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 30.06.2019 itibarıyla aşağıdaki gibidir;

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Haziran 2019 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2018 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Diğer Halka Açık Kısım	B	Hamiline	84,55	84,55
Toplam			100	100

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

30.06.2019 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 – 30.06.2019 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamaktadır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.06.2019 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 – 30.06.2019 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 ve TUVTURK 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 A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak hukuk işlerini yönetti. Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. ve Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'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 ve Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini üstlendi. Doğuş Otomotiv Grubu Şirketleri, GYO, Garanti Yatırım Menkul Kıymet A.Ş.'nin de 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 ve kurumsal yönetim alanında çalışmalar yapmakta olup, sermaye piyasası mevzuatı konularında makaleleri yayınlandı. HHG Hasan Hüsnü Güzelöz Hukuk ve Danışmanlık ofisinin kurucusudur.

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

Bağımsız Üye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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'nun Şirketlerde Uygulanma Süreçlerinde 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 Üyesidir. 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 Türkiye'nin saygın kuruluşlarından bazılarında İcra Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış olup, halen birçok şirkette Yönetim Kurulu üyesi, Danışma Kurulu üyesi 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

30.06.2019 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 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.

01.01.2019-30.06.2019 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.

01.01.2019-30.06.2019 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır.

01.01.2019-30.06.2019 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

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

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

Yönetim Kurulu 01.01.2019-30.06.2019 döneminde 14 defa toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 17 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarında 01.01.2019-30.06.2019 döneminde muhalefet veya farklı görüş beyan edilmemiştir.

01.01.2019-30.06.2019 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.

01.01.2019-30.06.2019 döneminde Yönetim Kurulu'nun şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık durumu söz konusu olmamıştır.

01.01.2019-30.06.2019 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.

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

01.01.2019-30.06.2019 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliğinin (II-17.1) Madde 9, Madde 10 ve Şirket Esas Sözleşmesinin ilgili hükmüne uyulmaktadır.

01.01.2018–31.12.2018 dönemine ait İlişkili Taraf İşlemleri Raporu hazırlanarak 28.02.2019 tarih 2019/9 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilip 28.02.2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2019-30.06.2019 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.

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.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulunda Bağımsız Üye olarak görev yapmakta olan, Mustafa Sabri DOĞRUSOY Bağımsız üye beyanı 1 Mart 2019, Murat Bahadır TEKER Bağımsız üye beyanı 1 Mart 2019 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda ilan edilmiş olup, şirketimizin internet sitesinde mevcuttur.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

- Şirkette, Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre şirketin yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî 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,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine ve Yönetim Kurulu tarafından görevlendirildiğim şirket adına temsil görevlerine zaman ayıracağımı,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı beyan ederim.

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

01 Mart 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 "01.01.2019-30.06.2019" dönemine ait bağımsız sınırlı denetimden geçmiş finansal tabloları Yönetim Kurulu'nun 07.08.2019 tarih ve 2019/--- sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)"nin 2'nci bölümünün 9'uncu maddesi gereğince Sorumluluk Beyanında bulunmuş ve Finansal Raporlarımız ile aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan etmiştir.

FİNANSAL TABLO VE FAALİYET RAPORLARININ KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 7 Ağustos 2019

KARAR SAYISI : 2019/

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

Yönetim Kurulumuzun 7 Ağustos 2019 tarih ve 2019/-- sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği" çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2019-30.06.2019 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotları ile faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih 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 yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını, şirketin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüstçe yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

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

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

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

01.01.2019-30.06.2019 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.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

sunulmaktadır.

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

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

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

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

Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2019-30.06.2019 döneminde 4 (dört) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2019-30.06.2019 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.

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 oluşturulamadığından bu komitelerin görevlerini de yerine getirir.

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

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

Faaliyet raporunda yer alan ve kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"nın 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 01.01.2019-30.06.2019 döneminde 2 (iki) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi 28.12.2018 tarih 2018-05 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 01.01.2019-30.06.2019 döneminde 3 (üç) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 28.12.2018 tarih 2018-07 sayılı komite toplantısında 2018 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 Kamuyu 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 2018 Raporları sunulmuş ve 13.12.2018 tarih ve 2018/37, 31.12.2018 tarih ve 2018/41 sayılı Yönetim Kurulu kararları ile kabul edilmiştir.

01.01.2019-30.06.2019 döneminde pay sahiplerinden Yatırımcı İlişkileri Bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan toplam 34 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 01.01.2019–30.06.2019 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 Başkası 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 sıhrî 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.

01.01.2019–30.06.2019 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 yardımcıları oluşturmaktadır. Sağlanan faydalar tutarı; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine; maaş, primler, SGK işveren primleri, işsizlik işveren primleri, özel sigortalar (sağlık, hayat ve yönetici sorumluluk) ile bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur haklarından oluşmaktadır.

01.01.2019-30.06.2019 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 93.576-TL; Yönetim Kurulu danışmanlarına ödenen menfaatler toplamı 47.098-TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 818.570-TL olmak üzere toplam 959.244-TL olarak gerçekleşmiştir.

ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER

GYO Şirketlerinin Gelişimi ve Faaliyetleri

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

GYO'ların Piyasa Değeri

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla halka açık 33 adet GYO şirketi bulunmaktadır.

30 Haziran 2019 dönemi itibarıyla halka açık GYO'ların piyasa değerleri toplamı yaklaşık 17,0 milyar TL'dir.

BİST 100 - GYO Endeksi

Borsa İstanbul (BİST) performansını incelediğimizde BİST 100 endeksi 2019 yılının ilk altı ayını 96.485 puandan kapatmıştır. BİST 100 endeksi ilk altı ayda yaklaşık % 5,7 artış göstermiştir. GYO Endeksi ise 2019 yılının ilk altı ayını 25.621 seviyesinden tamamlamış olup ilk altı ayda yaklaşık % 10 azalmıştır.

Konut Sektörü

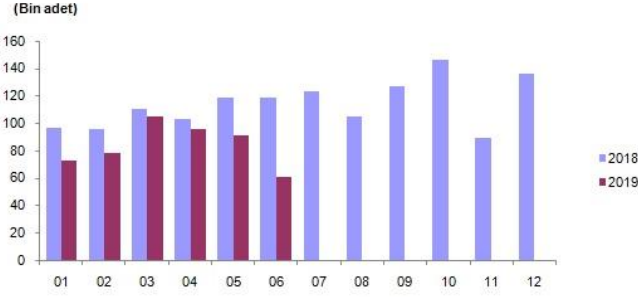
Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibarıyla yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. Grafikte, konut fiyatlarındaki artışın 2017 yılı başından itibaren alternatif yatırım araçlarının getirilerinin ve enflasyonun altında kalmaya başladığı açık şekilde görülmektedir.*

*Colliers, 2019 İlk Yarı Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında azalarak 61 355 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 10 060 konut satışı ve %16,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 5 430 konut satışı ve %8,9 pay ile Ankara, 3 390 konut satışı ve %5,5 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 4 konut ile Ardahan, 15 konut ile Hakkari ve 38 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2018-2019

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %84,6 oranında azalış göstererek 7 319 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1 175 konut satışı ve %16,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %23,1 ile Tunceli oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %24,7 oranında azalarak 54 036 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 8 885 konut satışı ve %16,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,3 oldu. Ankara 4 569 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 063 konut satışı ile Antalya izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 4 konut ile Ardahan oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %59,2 azalarak 23 265 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %37,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 3 813 konut satışı ve %16,4 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 1 656 konut satışı ile Ankara ve 1 289 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,9 azalış göstererek 38_090 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 6 247 konut satışı ve %16,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %62,1 oldu. Ankara 3 774 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 2 212 konut satışı ile Antalya izledi.

**

**TUIK, Konut Satış İstatistikleri, Haziran 2019

Ofis Sektörü

İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülative kiralanabilir ofis stoku 2019 yılı ilk yarı sonunda 2.667.904m²'ye ulaşmıştır. 2019 yılı ilk yarısına baktığımızda ise yaklaşık 46.700m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Bu işlemlerin %60'lık gibi büyük bir kısmı Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde gerçekleşmiştir. Bu bölgeyi %15 oranı ile Maslak bölgesi takip etmektedir. Ofis kiralalarında TL bazında yaşanan artış 2019 yılı ilk yarı itibarıyla de devam etmektedir. 2019 yılı ilk yarısında İstanbul genelinde A Sınıfı binaların ortalama kirası 106TL/m²/ay olarak gerçekleşmiştir.

2018 yılı ikinci yarısıyla karşılaştırıldığında Türk Lirası cinsinden kiralar %6 oranında, ABD Doları cinsinden kiralar ise %2 oranında artmıştır. 2019 yılının ilk yarısında İstanbul Batı bölgesinde A sınıfı ortalama kira rakamları TL bazında değişmezken; ortalama kira rakamının en fazla arttığı bölgeler %12 oranı ile Maslak ve Kağıthane/Cendere olmuştur. A sınıfı ofislerdeki ortalama boşluk oranı İstanbul genelinde 2019 yılının ilk yarısında 2018 yılı ikinci yarısına göre düşüş göstererek %33,42 olarak gerçekleşmiştir. Boşluğun en fazla azaldığı bölge Kozyatağı/Ataşehir iken, boşluğun tek sabit kaldığı bölge İstanbul Batı bölgesidir.*

*Colliers, 2019 İlk Yarı Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu

Önümüzdeki 2 yıl içerisinde Asya ve Avrupa yakasında piyasaya çıkacak yaklaşık 559.262 metrekare yeni A sınıfı ofis stoku inşaat ve planlama aşamasındadır. Önümüzdeki 2 yıl içerisinde piyasaya çıkacak inşaat ve planlama aşamasındaki bu ofis stokunun dağılımını incelediğimizde %54'lık bölümün Asya Yakası'nda, %46'lık bölümün ise Avrupa Yakası'nda arz sağlayacağını görüyoruz. Planlanan ve inşa halindeki yakın gelecekteki stokun büyük kısmı Kozyatağı/Ataşehir ve MİA bölgesinde toplanmıştır.

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2009 - 2018 yılları arasındaki ofis kiralama işlemlerinin boyut olarak ağırlıklı olarak 501 – 2.000 m² arasında gerçekleştiğini görmekteyiz. Ayrıca 2015 yılı sonrasında 10.000 m² üzerinde hiç işlem olmaması ve o -

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

500 m2 arasındaki işlem adedinin, 2009 global kriz yılından sonra, en fazla gerçekleştiği dönemin 2017 yılı olması da talep değişkenliğine yönelik önemli bir veri olarak karşımıza çıkmaktadır. **

**Colliers, 2019 İstanbul Office Market Newsletter İlkbahar/Yaz

Otel Sektörü

2019 Haziran ayı istatistiklerine göre, İstanbul'da Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli tesislerde toplam 57.537 oda bulunmaktadır. Yakın gelecekte bu arza eklenmesi beklenen Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım Belgesine sahip 12.477 oda kapasitesi daha bulunmaktadır. Son 1 yıl içerisinde İstanbul'daki işletme belgeli turizm tesisi sayısı bir önceki yıla göre %6 oranında artış göstermiştir.

2018 yılında ziyaretçi sayılarında beklenenin üzerinde gerçekleşen artış, otel dolulukları ve satılan oda başı gelirleri (RevPAR) de yükseltti. Ancak 2019 yılının ilk 5 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre İstanbul'daki 5 yıldızlı oteller ile üst ve üst-orta sınıf otellerde gerçekleşen doluluk oranları %0.43 oranında azalış gösterdi. Aynı dönemde satılabilir oda başına düşen gelir ise (Revpar) Euro bazında %6.5 oranında arttı. STR'nin hazırladığı "Ülke Performans Raporu" verilerine göre, Türkiye 2018 yılında doluluk ve oda başına düşen gelir (Revpar) artışı sıralamasında birinci olmuştu. 2019 yılının ilk 5 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre Türkiye'de doluluk oranı %2.4 azalırken oda başına düşen gelir (Revpar) %4 oranında artmıştır. 2018 yılı boyunca hızlı artış gösteren otel doluluk oranlarının 2019 yılı ilk 5 ayında mevcut seviyelerini korumaya başladığı dikkat çekmektedir.*

* Colliers, 2019 İlk Yarı Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu

Perakende Sektörü

2019 yılı ilk yarı itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 420 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 12.821.719m² büyüklüğündedir. Toplam kiralanabilir alan 2018 yılı sonuna göre %0,4 oranında artış göstermiştir. 2018 yılı içerisinde 19 adet, 2019 yılı ilk yarısında ise 3 adet alışveriş merkezi açılmıştır. 2021 yılsonuna kadar 32 ilde, 62 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 14.633.791m²'ye ulaşması beklenmektedir. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2019 yılı ilk yarısı itibariyle Türkiye geneli için ortalama 156m² düzeyine ulaşmıştır.

Nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu, Edirne, Nevşehir illeri dikkat çekmektedir. Ankara ve İstanbul arasında orta nokta konumunda olan Bolu 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan verisine göre önceki dönemde olduğu gibi 287m² ile üçüncü sırada yer almaktadır. Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında 10. sıradadır.

Türkiye'nin toplam nüfusunun %25'ini oluşturan İstanbul ve Ankara illeri, ülkedeki toplam alışveriş merkezleri kiralanabilir alanının %49'unu oluşturmaktadır. İstanbul'da toplam 121 adet AVM bulunurken 2021 yılı sonuna kadar bu stoka eklenecek olan 11 yeni AVM bulunmaktadır. *

* Colliers, 2019 İlk Yarı Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu

İnşaat Sektörü

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 49,8 iken, Haziran ayında %1,3 oranında artarak 50,4 oldu. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre; toplam çalışan sayısı beklentisi endeksi %3,9 artarak 63,6 değerini aldı. Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi endeksi ise %2,8 azalarak 37,3 oldu.

Mevsim etkilerinden arındırılmış sektörel güven endeksleri, alt endeksleri ve değişim oranları, Haziran 2019 *

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	05/2019	06/2019	05/2019	06/2019
Hizmet sektörü güven endeksi	79,4	85,4	-4,4	7,5
İş durumu (son 3 aylık dönemde)	75,1	81,6	-4,8	8,6
Hizmetlere olan talep (son 3 aylık dönemde)	73,2	79,1	-3,7	8,0
Hizmetlere olan talep beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	90,0	95,6	-4,7	6,2
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	89,9	93,2	-0,7	3,7
İş hacmi-satışlar (son 3 aylık dönemde)	73,3	82,1	-3,7	12,0
Mevcut mal stok seviyesi ⁽¹⁾	109,0	106,3	1,1	-2,4
İş hacmi-satışlar beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	87,6	91,3	-0,3	4,2
İnşaat sektörü güven endeksi	49,8	50,4	-7,7	1,3
Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi	38,4	37,3	-5,9	-2,8
Toplam çalışan sayısı beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	61,2	63,6	-8,8	3,9

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

***TUIK, Haziran 2019 Sektörel Güven Endeksleri**

01.01.2019-30.06.2019 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 ve 14.12.2018 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	30.05.2018
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 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

01.01.2019–30.06.2019 döneminde olağan ve olağanüstü genel kurulda alınan kararların tümü yerine getirilmiştir.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu belirlenen tüm hedeflere ulaşıp ulaşamaması 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.

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.

01.01.2019–30.06.2019 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2019–30.06.2019 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

01.01.2019–30.06.2019 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 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 bilgisine sunulmuştur.

01.01.2019–30.06.2019 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;

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

01.01.2019–30.06.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 28.01.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.2. Maddesinde; "Ortaklıkların hesap döneminin bitimini takip eden bir ay içerisinde, portföyünde 34 üncü madde uyarınca 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.

01.01.2019–30.06.2019 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 İli, Sarıyer İlçesi, 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.

01.01.2019–30.06.2019 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.

01.01.2019–30.06.2019 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.

01.01.2019–30.06.2019 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2019–30.06.2019 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 04.03.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

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.

01.01.2019–30.06.2019 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.

01.01.2019–30.06.2019 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.

01.01.2019–30.06.2019 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 Kurulu 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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)

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.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

01.01.2019-30.06.2019 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

01.01.2019-30.06.2019 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2019-30.06.2019 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

01.01.2019-30.06.2019 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.
3. İstanbul 13.İş Mahkemesinin 2018-193 E.s. dosyası ile davacı Şebnem Aksoy tarafından Doğuş GYO A.Ş. aleyhine işe iade talepli açılmıştır. Hukuki süreç devam etmektedir.
4. 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. Hukuki süreç devam etmektedir.
5. 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.
6. Antalya 6.İş Mahkemesinin 2018-547 E.s. dosyası ile davacı Ali Uğurluoğlu tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir.
7. 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.
8. Antalya 4.İş Mahkemesinin 2018-273 E.s. dosyası ile davacı Ömer Karatoy tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir.
9. 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 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 8, icra takipleri sayısı 28, tahliye davası 1 ve idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 30.06.2019 Bağımsız Denetim Raporu Not 9'da detaylı olarak açıklanmıştır.

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

01.01.2019-30.06.2019 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

01.01.2019-30.06.2019 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 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.

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, 01.01.2019-30.06.2019 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)
- 30.06.2019 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)

bildirimleri, önceki dönemlerdeki mevzuat değişikliklerine ilaveten şirketimizin faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat olarak

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 01.01.2019-30.06.2019 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 01.01.2019-30.06.2019 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 01.01.2019-30.06.2019 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 01.01.2019-30.06.2019 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.

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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- 30.06.2019 dönem zararı (56.109.771)-TL'dir (31.12.2018: 3.933.529-TL kar). Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

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

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

30.06.2019 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 1.831.614.436-TL'dir. (31.12.2018: 1.835.870.497-TL) Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 45,21'ini oluşturmaktadır.

01.01.2019- 30.06.2019 tarihlerinde satış hasılatı 66.296.240-TL olarak gerçekleşmiştir. (30.06.2018: 45.130.801-TL) Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin 30.06.2019 dönem sonu itibarıyla 124.424.007 Euro ve 21.656.614 Amerikan Doları tutarında kredi anapara ve tahakkuk etmiş faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir;

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	30.06.2019	31.12.2018
Toplam Varlıklar	1.831.614	1.835.870
Özkaynaklar	828.118	884.455
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.003.496	951.416
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	54,79%	51,82%
Toplam Finansal Borç	939.700	908.599
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	51,30%	49,49%
Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	30.06.2019	30.06.2018
Hasılat	66.296	45.131
Satışların Maliyeti	(8.081)	(7.735)
Brüt Kar	58.215	37.396
Faaliyet Karı	48.453	5.093
Toplam Kapsamlı Gelir	(56.081)	(53.761)
Brüt Kar / Satışlar (%)	87,81%	82,86%

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

d) Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar:

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

30.06.2019 tarihi itibarıyla portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir;

Portföy Dağılımı (Bin TL)	30.06.2019	31.12.2018
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	1.775.782	1.775.782
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	3.950	1.617
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	51.882	58.471
Toplam Portföy Değeri	1.831.614	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 toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %21,9 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2018 tarihli ekspertiz raporuna göre 388.762.000 TL'dir.

www.doguscentermaslak.com.tr

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 toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde % 29,67 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 25.12.2018 tarihli ekspertiz raporuna göre binanın değeri 525.693.000-TL'dir.

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 toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %13,5 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından farklı bağımsız bölümler için hazırlanan 25 Aralık 2018 (16-17 nolu bağımsız bölüm.) ve 28 Aralık 2018 tarihli (45 adet bağımsız bölüm) ekspertiz raporlarına göre toplam 239.665.000 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 milyon üzerinde ziyaretçi alıyor.

Şirketin toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %31,1 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2018 tarihli ekspertiz raporuna göre 551.105.000 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 konşuları ile iç içe yaşıyor muş hissini yaşatacak detaylar sunuyor.

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

Şirketin toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %2,5 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2018 tarihli ekspertiz raporuna göre 43.525.000 TL'dir.

Gebze Center – Otomotiv Showroom ve Servis

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Doğu Oto'ya, dolaylı olarak Gebze bölgesine de önemli bir katkı sağlayacaktır.

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

Şirketin toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %1,3 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2018 tarihli ekspertiz raporuna göre 23.155.000 TL'dir.

Kiralanın Varlıklarla İlgili Bilgiler

30.06.2019 bir aylık kira geliri verileridir.

Gayrimenkuller	Haziran 2019 Aylık Kira Geliri-TL
Gebze Center AVM	3.853.715
Doğu Center Maslak	3.061.752
D-Ofis Maslak	3.000.000
Doğu Center Etiler	1.961.076
Gebze Center Otel	408.987
Gebze Center Oto Showroom	217.372

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 %84,65 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.
Doğu Center Maslak aylık kira geliri %97,69 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.
D-Ofis Maslak aylık kira geliri %100 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.
Doğu Center Etiler aylık kira geliri %93,11 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)	30.06.2019		31.12.2018	
Döviz Varlıklar (TL Karşılığı)	2.516.995	63,71%	47	2,93%
Vadeli Döviz Tevdiat	0	0.00%	0	0.00%
Vadesiz Döviz Tevdiat	2.516.995	63,71%	47	2,93%
TL Varlıklar	1.433.559	36,29%	1.568	97,07%
Vadeli TL Mevduat	1.031.778	26.12%	1.219	75.42%
Vadesiz TL Nakit ve Banka	401.781	10.17%	349	21.65
Genel Toplam	3.950.554	100%	1.616	100%

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tamamlanan Projeler

Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi

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

Bu kapsamda 09.07.2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı gereği;

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

Bu kararımıza ilişkin olarak;

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

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

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

Raporu Hazırlayan

Rapor Tarihi

Doğuş Center Maslak

EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

28.12.2018/DGYO 2018-00004

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mah., 2 pafta, 1 ada, 131 nolu parsel
Nihai Değer	388.762.000 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	28 Aralık 2018/DGYO 2018-00003-25 Aralık 2018/DGYO 2018-00002 (16-17 B.B.)
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mah., 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 47 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	239.665.000 TL
Sigorta Değeri	39.383.816 EURO
Değerleme Konusu	Gebze Center AVM-Otel- Otomotiv Showroom ve Servis
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	28.12.2018/2018REV942
Tapu Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., G22B24C2A ve G22B24B2A Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 2 ve 4 parsel
Nihai Değer AVM-Arsa	551.105.000 TL
Nihai Değer Otel	43.525.000 TL
Nihai Değer Showroom	23.155.000 TL
SigortaDeğeri	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	25.12.2018/DGYO 2018-00002
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ.Ayazağa Mah., 2 pafta, 11 ada, 10 nolu parsel üzerinde kayıtlı 21 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	525.693.000 TL
Sigorta Değeri	26.065.500 EURO

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.950.473	1.617.554
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.775.782.034	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		51.881.929	58.470.909
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.831.614.436	1.835.870.497
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	939.700.326	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	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	828.118.191	884.454.554
	Diğer Kaynaklar		63.795.919	42.816.636
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.831.614.436	1.835.870.497
	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 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)	3.949.580	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	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	30.472	30.472
K	Üzerinde proje geliştirilecek 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)	2.617.760	964.539

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 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+A ₁)/D	Asgari %51	%96,95	%96,73
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A ₁)/D	Azami %49	%0,22	%0,09
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A ₃ +B ₁ +C ₁)/D	Azami %49	-	-
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B ₂ /D	Azami %20	-	-
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C ₂ /D	Azami %10	-	-
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%113,48	%102,73
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)	(A ₂ -A ₁)/D	Azami %10	%0,22	%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	%0,14	%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.

30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 2019 FİNANSAL DURUM TABLOSU BİLANÇO

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		47.738.211	37.989.729
Nakit ve nakit benzerleri	3	3.950.473	1.617.554
Ticari alacaklar		13.740.293	10.621.651
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,27	6.869.911	2.571.674
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	6.870.382	8.049.977
Diğer alacaklar		24.550	1.725
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	24.550	1.725
Peşin ödenmiş giderler	7	1.913.278	533.581
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	297.734	240.031
Diğer dönen varlıklar	15	27.811.883	24.975.187
DURAN VARLIKLAR		1.783.876.225	1.797.880.768
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.775.782.034	1.775.782.034
Maddi duran varlıklar	10	445.078	528.178
Maddi olmayan duran varlıklar	11	109.696	119.408
Peşin ödenmiş giderler	7	705.178	565.787
Diğer duran varlıklar	15	6.834.239	20.885.361
TOPLAM VARLIKLAR		1.831.614.436	1.835.870.497
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		211.618.178	135.111.284
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	149.010.712	93.384.660
Ticari borçlar		40.318.622	37.996.060
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5,27	34.909.364	33.917.251
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	5.409.258	4.078.809
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	117.810	51.743
Diğer borçlar		1.823.218	238.792
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	1.823.218	238.792
Ertelenmiş gelirler	7	19.786.149	2.787.577
Kısa vadeli karşılıklar		479.889	381.615
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	479.889	381.615
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	81.778	270.837
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		791.878.067	816.304.659
Uzun vadeli borçlanmalar	4	790.689.614	815.214.647
Diğer borçlar		847.594	759.243
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	847.594	759.243
Uzun vadeli karşılıklar		340.859	330.769
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	340.859	330.769
ÖZKAYNAKLAR		828.118.191	884.454.554
Ödenmiş sermaye	17	332.007.786	332.007.786
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		5.056.295	5.056.295
Paylara ilişkin primler	17	249.751.377	249.751.377
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(194.110)	(222.769)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		(194.110)	(222.769)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(194.110)	(222.769)
Geri alınmış paylar	17	(4.239.836)	(3.984.585)
Geçmiş yıl karları		301.846.450	297.912.921
Net dönem karı		(56.109.771)	3.933.529
TOPLAM KAYNAKLAR		1.831.614.436	1.835.870.497

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2018
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	18	66.296.240	37.339.587	45.130.801	23.068.780
Satışların maliyeti (-)	18	(8.081.466)	(4.154.376)	(7.735.186)	(3.977.522)
Brüt kar		58.214.774	33.185.211	37.395.615	19.091.258
Genel yönetim giderleri (-)	19	(3.167.357)	(1.621.161)	(3.105.336)	(1.574.542)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	197.404	29.971	572.806	40.390
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(6.791.623)	(4.662.302)	(29.770.571)	(29.504.502)
Esas faaliyet karı		48.453.198	26.931.719	5.092.514	(11.947.396)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	-	-	-	-
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		48.453.198	26.931.719	5.092.514	(11.947.396)
Finansman gelirleri	22	1.317.689	530.212	924.872	582.969
Finansman giderleri (-)	23	(105.880.658)	(46.333.011)	(59.791.474)	(38.092.332)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi (zarar)/kar		(56.109.771)	(18.871.080)	(53.774.088)	(49.456.759)
Vergi geliri/(gideri)	25	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden dönem (zararı)/karı		(56.109.771)	(18.871.080)	(53.774.088)	(49.456.759)
Diğer kapsamlı (gider)/gelir					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	28.659	-	13.336	6.733	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(56.081.112)	(18.871.080)	(53.760.752)	(49.450.026)
Pay başına kazanç	26	(0,171)	(0,058)	(0,164)	(0,151)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 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	-	-	13.336	-	-	-	(53.774.088)	(53.760.752)
30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	249.751.377	(144.471)	5.056.295	(3.984.585)	297.912.921	(53.774.088)	826.825.235
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	-	-	28.659	-	-	-	(56.109.771)	(56.081.112)
30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	249.751.377	(194.110)	5.056.295	(4.239.836)	301.846.450	(56.109.771)	828.118.191

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

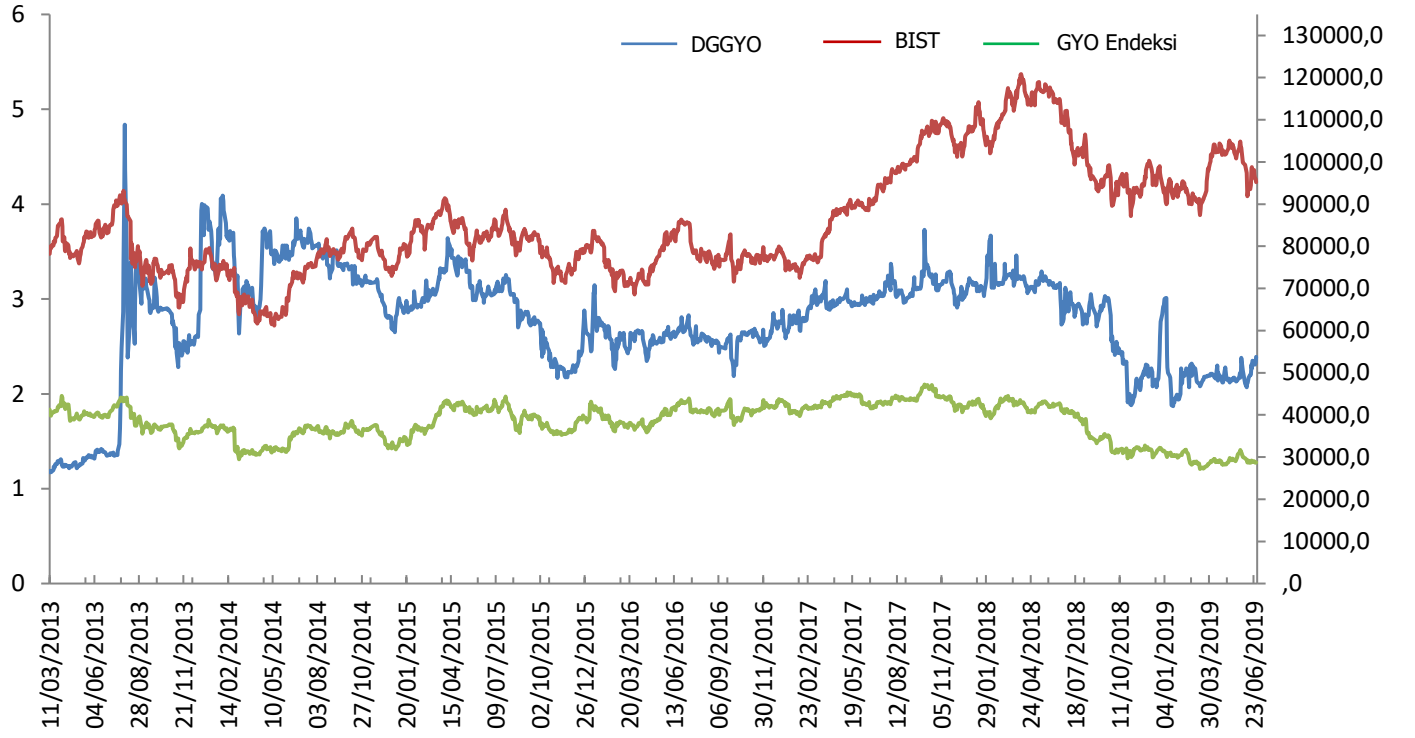
30 HAZİRAN 2019
NAKİT AKIŞ TABLOSU

Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	74.904.004	28.099.925
Dönem zararı	(56.109.771)	(53.774.088)
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	103.707.992	86.318.337
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19 163.330	111.162
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22,23 26.311.189	9.307.007
Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılıkları	198.327	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	-	595.216
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	77.035.146	47.585.505
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	24.611.947
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	24.611.947
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	-	4.107.500
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	-	4.107.500
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	27.305.783	(4.216.206)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(3.118.642)	(2.923.778)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	2.322.562	(6.765.829)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler	28.101.863	5.473.401
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış	9.614.810	2.826.965
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış	18.487.053	2.646.436
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	74.904.004	28.328.043
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	-	(228.118)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(70.518)	8.034.295
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	9 -	10.600.000
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9 -	(2.424.363)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10 (70.518)	(141.342)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	(72.502.345)	(31.777.632)
Kredilerden nakit girişleri	-	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(45.693.364)	(22.581.141)
Ödenen faiz	(31.620.925)	(9.437.688)
Alınan faiz	5.067.195	241.197
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	(255.251)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	2.331.141	4.356.588
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	2.331.141	4.356.588
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	1.617.554	8.991.486
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3 3.948.695	13.348.074

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

30.06.2019 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 2,26-TL olup piyasa değeri 750.337.596-TL'dir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

e) Şirket Kar Dağıtım Politikası ve 2018 Yılı'nın 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 sunularak oy birliği ile Kabul edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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/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.

4 Mart 2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, 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.

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 Doğu 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 paylaşmakta 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

riskini sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün önemli bir kısmını ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Kira gelirlerinin yaklaşık %54'ü Doğuş Grubu şirketlerinden elde edilmektedir. Bunun dışındaki kiracılardan teminat mektubu alınarak kredi riski sınırlandırılmaktadır.

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

Gebze Center Otel ve Ağustos ayında hizmete giren 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 altı 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.

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. Bu nedenle doluluk ve kira tahsilatı sorunu yaşanmaması beklenmektedir.

Likidite Riski

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

Şirketin likidite riskinin ifadesi olan cari oran (Dönen Varlıklar/KVYK) 30.06.2019 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.

30.06.2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Piyasa riski

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Kur riski

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

Şirket 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.

Şirketimizin 31.03.2019 dönem sonu itibarıyla 124.424.007 Euro ve 21.656.614 Amerikan Doları 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 usüller doğrultusunda Türk Lirasına çevirmiştir.

Şirketin ABD doları ve Avro kredi borçları nedeniyle, döviz kurlarında yaşanan %10 değişiminin şirketin mali yapısına kur etkisinin yaklaşık 93,46 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.

Şirketin 30 Haziran 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

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 başvurmıştır. Hukuki süreç devam etmektedir.

Bunların dışında;

Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 8, icra takipleri sayısı 28, tahliye davası 1 ve idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 30.06.2019 Bağımsız Denetim Raporu Not 9'da ve yukarıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket 01.01.2019–30.06.2019 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/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2019-30.06.2019 döneminde 4 (dört) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 28.12.2018 tarih 2018-07 sayılı komite toplantısında 2018 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2018-07 sayılı komite toplantısında ayrıca Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1'nin 4.5.9ncu maddesi uyarınca; iç kontrol ve iç denetim etkinliğinin gözetimini yapmak amacıyla şirketimizde iç kontrol sisteminin oluşturulması konusunda ön çalışmalara başlandığı yönünde bilgi verilmiştir.

DİĞER HUSUSLAR

2018 YILI BAĞLILIK RAPORU

1. Genel Bilgiler

Raporun Ait Olduğu Dönem : 2018
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 Kapsamı

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

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca şirketler topluluğu içerisinde yer alan bağlı şirketin yönetim kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, şirketin hâkim ve bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenler. 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.

Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketin sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
			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 2018 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.

Hâkim Şirket Ve Hâkim Şirkete Bağlı Şirketler Hakkında Bilgi

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

Hâkim Şirket Ve Hâkim Şirkete Bağlı Şirketlerle İlişkiler

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

2018 Yılında Gerçekleştirilen İşlemler

Şirketin satış gelirlerinin %38'i ana ortağımıza bağlı grup şirketleriyle gerçekleşen işlemlerden oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	1.933.145	-
DG Financial Advisers LTD	398.681	-
Doğuş Spor Kompleksi Yat. ve İşl. A.Ş.	166.453	-
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	116.030
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aksesuar Tic. A.Ş.	-	-
Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	-	22.073
Kral Müzik Medya Hizm. A.Ş.	73.395	-
Toplam	2.571.674	138.103

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 17.004.145 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen temininata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 1.622.542 TL). 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla bunun dışında ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	33.789.345	942.855
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	91.060	42.028
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	31.599	15.387
Antur Turizm A.Ş.	4.557	3.772
Doğuş Turizm Sağlık Yatırım ve İşl. San. Tic. A.Ş.	609	-
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	449.350
VDF Filo Kiralama A.Ş.	81	-
Toplam	33.917.251	1.453.392

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler:</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	2.164.101	-
Toplam	2.164.101	-

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	21.009.803	16.097.346
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	9.453.483	7.650.191
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.596.769	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.453.304	1.155.062
DG Financial Advisers Ltd.	782.700	-
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	692.501	442.496
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	220.084	174.639
Doğuş Holding A.Ş.	69.204	55.530
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks.Tic. A.Ş.	35.628	-
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	18.097	14.521
Toplam	38.331.573	25.589.785

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>Hizmet giderleri ve diğer giderler</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	958.842	812.330
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	163.017	188.991
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	156.747	114.570
Vdf Filo Kiralama A.Ş.	101.024	-
Antur Turizm	8.794	100.329
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	8	140.396
Toplam	1.388.432	1.356.616

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hizmet alımı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	1.112.184	2.669.242
---	-----------	-----------

Toplam	1.112.184	2.669.242
---------------	------------------	------------------

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
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 2018 yıl sonu itibarıyla bağlı ortağa olan ticari borç bakiyesi, 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 uğratabilecek şekilde kullanmamıştır. Ayrıca; hâkim şirket ve ona bağlı şirketler, şirketimizi kayba uğratabilecek şekilde iş, varlık, fon, personel, alacak ve borç devri gibi hukuki işlemler yapmaya; kârını azaltmaya ya da aktarmaya; malvarlığını aynı veya kişisel nitelikte haklarla sınırlandırmaya; kefalet, garanti ve aval vermek gibi sorumluluklar yüklemeye; ödemelerde bulunmaya; haklı bir sebep olmaksızın tesislerini yenilememek, yatırımlarını kısıtlamak, durdurmak gibi verimliliğini ya da faaliyetini olumsuz etkileyen kararlar veya önlemler almaya yahut gelişmesini sağlayacak önlemleri almaktan kaçınmaya yönelmemiştir.

3. 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, 2018 yılında şirketler topluluğu bünyesindeki hâkim ve bağlı şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2018 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.

01.01.2018-31.12.2018 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan ticari alacaklar:		
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	5.814.226	1.933.145
DG Financial Advisers LTD	1.006.329	398.681
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	49.356	73.395
Doğuş Spor Kompleksi Yat. ve İşl .A.Ş.	-	166.453
Toplam	6.869.911	2.571.674

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar:		
Doğuş Holding A.Ş.	34.220.157	33.789.345
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşl. A.Ş.	571.766	-
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	100.294	91.060
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	17.147	31.599
Antur Turizm A.Ş.	-	4.557
Doğuş Turizm Sağlık Yatırım ve İşl. San. Tic. A.Ş.	-	609
Diğer	-	81
Toplam	34.909.364	33.917.251

İlişkili taraflarla işlemler

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Kira ve diğer gelirler				
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	12.446.891	6.270.141	9.316.167	4.775.737
Doğuş Holding A.Ş.	9.038.867	9.019.434	31.789	16.215
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	5.365.323	2.695.015	4.342.197	2.221.484
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşl.A.Ş.	5.175.482	2.587.741	253.952	129.533
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.354.906	1.222.444	2.370.307	938.769
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	817.407	408.704	670.024	341.757
DG Financial Advisers Ltd.	514.956	290.428	328.021	171.938
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	125.485	125.485	-	-
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	-	-	100.965	51.499
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks. Tic. A.Ş.	11.273	-	9.500	9.500
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	10.164	5.082	8.313	4.239
Toplam	35.860.754	22.624.474	17.431.235	8.660.671
	1 Ocak - 30 Haziran	1 Nisan - 30 Haziran	1 Ocak - 30 Haziran	1 Nisan - 30 Haziran

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	2019	2019	2018	2018
Hizmet giderleri ve diğer giderler				
Doğuş Holding A.Ş.	2.050.811	1.077.049	265.052	63.114
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşl.A.Ş.	1.397.547	1.370.652	1.193.835	1.154.866
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizm. A.Ş.	90.798	45.655	68.534	34.521
VOF Filo Kiralama A.Ş.	88.544	88.544	-	-
Antur Turizm	1.129	-	4.073	1.811
Dolce Unlu Ürünler	509	-	-	-
Antalya 2000 Plaza Yöneticiliği	-	-	330.515	210.478
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	-	-	280.713	138.088
Toplam	3.629.338	2.581.900	1.030.538	490.694

Şirket'in satış gelirlerinin yaklaşık %54'ü (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 01.01.2019-30.06.2019 döneminde 84 saat mesleki eğitim ve yabancı dil eğitim imkanı sağlanmıştır.

Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 30.06.2019 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 484.854-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'na kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 340.859-TL (31.12.2018 330.769-TL) dir.

Kullanılmamış izin karşılığı olarak 479.889-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

Yoktur.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

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 üçüncü grupta yer almıştır

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 30.06.2019 itibarıyla A Grubu listesinde yer almaktadır

01.01.2019-30.06.2019 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 gerçekleştirilmesi 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 01.01.2019-30.06.2019 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.