

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ : II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE GÖRE DÜZENLENMİŞ



01.01.2018 – 31.12.2018

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### 1. Görüş

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

### 2. Görüşün Dayanağı

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

### 3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 22 Şubat 2019 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

### 4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

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



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

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

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

##### **5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu**

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

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

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

Burak Özpoçraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Mart 2019

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### Genel M¼d¼r¼n Mesajı

Değerli PaydaŐlarımız,

Hem k¼resel ekonomi hem de T¼rkiye ekonomisi açısından zorlu geçen bir yılı geride bıraktık. K¼resel piyasalarda yaşanan volatilitte ve likidite koŐullarındaki sıkılaŐmanın etkilerini T¼rkiye ekonomisinde de hissettik. Doğuş GYO olarak, bu zorlu piyasa koŐullarına rağmen hedeflerimiz doğrultusunda gayrimenkul portf¼y¼m¼z¼ hem b¼y¼tt¼k hem eŐitlendirdik.

Aralık 2018 tarihinde İstanbul'un en önemli iş ve ticaret merkezlerinden biri olan Maslak b¼lgesinde yer alan 40.438 m2 kullanılabilir alanı olan D-Ofis Maslak ofis binası ile portf¼y¼m¼zde yer alan Doğuş Center Etiler kompleksinin içinde yer alan 16 ve 17 no'lu bağımsız b¼l¼mlerden oluşan kiralananabilir alanı 6.745 m2 olan Spor Merkezi'ni satın aldık. D-Ofis Maslak gayrimenkul¼m¼z¼n tamamı Doğuş Holding'e kiralanmıŐ olup Spor Merkezi ise İstanbul'un en prestijli spor merkezlerinden D-Gym tarafından iŐletilmektedir.

Diğer yandan stratejik olarak satışına karar verdiğimiz Antalya 2000 Plaza'nın satış iŐlemini de t¼m zor piyasa koŐullarına rağmen Haziran 2018 tarihinde tamamladık.

K¼resel finans piyasalarında yaşanan likidite daralmasına ve kredi imkanlarının azalmasına rağmen, Aralık ayında gerçekleŐtirdiĐimiz 2 adet gayrimenkul satın alma işlemlerini, Hollanda merkezli Credit Europe Bank N.V.'den temin ettiğimiz 6 yıl vadeli 100 milyon Euro tutarındaki kredi ile finanse ettik. Yılın son g¼nlerinde temin edilen bu uzun vadeli finansman hem ¼lkemiz ekonomisine hem de Şirketimize uluslararası finans kurumlarının g¼stermiŐ olduğu g¼venin neticesidir.

T¼m bu gelişmeler iŐıĐında 2018 yılsonu itibarıyla, Doğuş GYO'nun Doğuş Center Maslak, D-Ofis Maslak, Doğuş Center Etiler-Ofis Binası, Doğuş Center Etiler-Spor Merkezi, Gebze Center Alışveriş Merkezi, Gebze Center Otel ve Gebze Center Otomotiv Showroom ve Servis'ten oluşan yatırım amaçlı gayrimenkul portf¼y¼n¼n değeri 1,77 milyar TL'na ulaştı.

2018 yılında gayrimenkullerimizden elde ettiğimiz kira gelirlerimiz 98,6 milyon TL, net kârımız ise 3,9 milyon TL olarak gerçekleŐti.

Doğuş GYO olarak g¼l¼ yatırım portf¼y¼m¼z¼ koruyacak, bug¼ne kadar olduğu gibi bundan sonraki d¼nemlerde de ¼lkemiz, ortaklarımız ve paydaŐlarımız için en y¼ksek katma değer ¼retmeyi hedefleyen çalıŐmalarımıza devam edeceğiz.

2018 yılı boyunca desteğini esirgemeyen ana hissedarımız Doğuş Holding'e, bize g¼venen yatırımcılarımıza, Doğuş GYO ekibine, iş ortaklarımıza ve t¼m paydaşlarımıza teŐekk¼r ediyorum.

Saygılarımla,

ağan Erkan  
Genel M¼d¼r

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1. GENEL BİLGİLER

a) Raporun Dönemi	: 01.01.2018 – 31.12.2018
b) Ortaklığın Ünvanı	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi "Doğuş GYO"
c) Kayıtlı Sermayesi	: 500.000.000-TL
d) Çıkarılmış Sermayesi	: 332.007.786-TL
e) Merkez Adresi	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi No:4/7 Maslak/Sarıyer 34398 İstanbul
f) Telefon No	: (212) 335 2850
g) Fax No	: (212) 335 2899
h) Ticaret Sicil Numarası	: 373764
i) Mersis No	: 0648-0081-4890-0019
j) İnternet Sitesi Adresi	: <a href="http://www.dogusgyo.com.tr">www.dogusgyo.com.tr</a>
k) E-posta Adresi	: <a href="mailto:info@dogusgyo.com.tr">info@dogusgyo.com.tr</a>

### TARİHÇE

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

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

Garanti GYO'nun ilk konut projesi olan EVIDEA Projesi'nin temelleri Kasım 2004 tarihinde atıldı. Toplam 34.000 m<sup>2</sup>'lik bir arsa üzerinde geliştirilen EVIDEA Projesi; 73.000 m<sup>2</sup> konut alanı, 24.500 m<sup>2</sup> sosyal tesis alanı olmak üzere toplam 101.000 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşuyor. Garanti GYO ve Yapı Kredi Koray'ın gayrimenkul geliştirme ve finansman alanındaki tecrübelerini birleştirerek gerçekleştirdikleri EVIDEA Projesi'ndeki konutların tamamı 2007 yılsonu itibarıyla sahiplerine teslim edildi.

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

2005 yılının Haziran ayında Garanti GYO, İstanbul, Maslak'ta Doğuş Center Maslak Projesi'nin inşaatına başladı. Toplam inşaat alanı 63.202 m<sup>2</sup> olan ve bunun 47.398 m<sup>2</sup>'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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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

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

6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işleminin 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 niteliğini 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.

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### **VİZYON**

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

### **MİSYON**

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

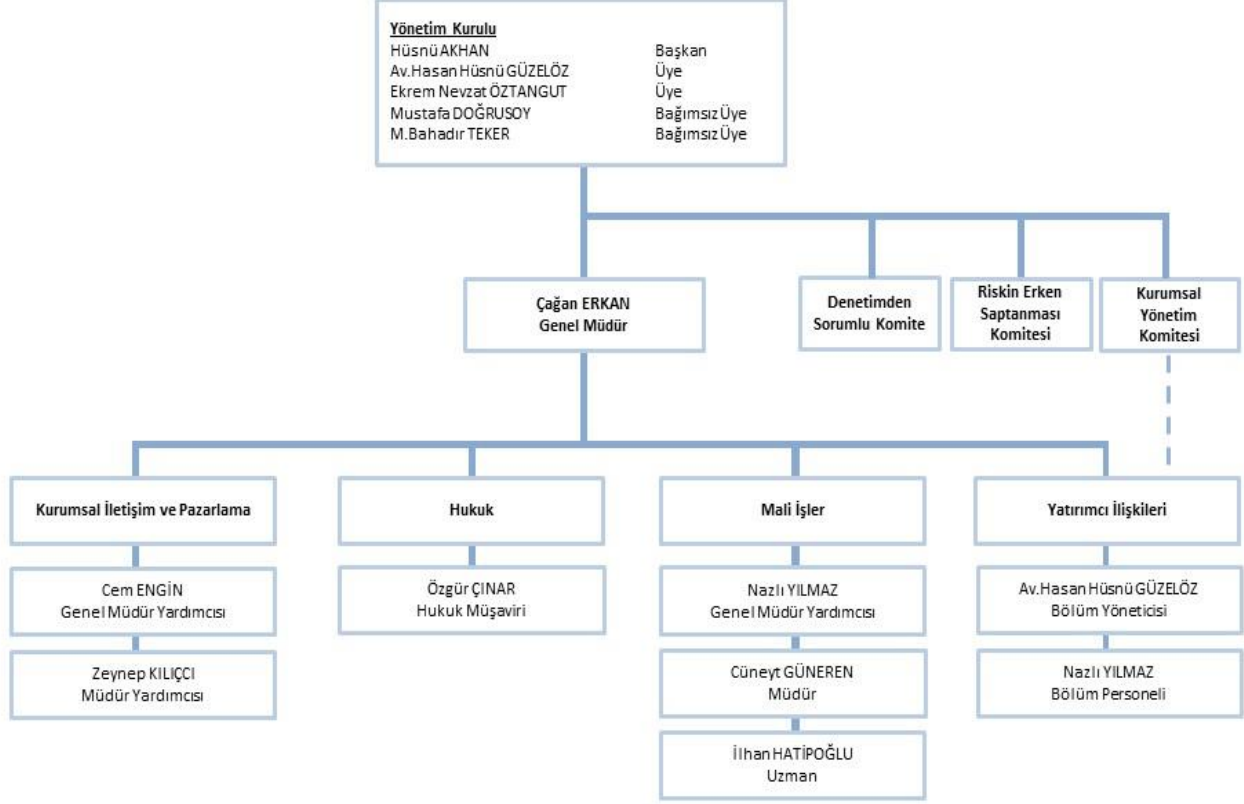
### **YATIRIM STRATEJİSİ**

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### Organizasyon Şeması ve Dönem İçindeki Değişiklikler



Proje Yönetimi Bölümü Genel Müdür Yrd. Ertan Barın ve Proje Yönetimi Bölümü Müdürü Şebnem Aksoy 06.04.2018 tarihinde görevlerinden ayrılmıştır.

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Uzman Yrd. Didem Özkaymaz 06.04.2018 tarihinde görevinden ayrılmıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31.12.2018 itibarıyla aşağıdaki gibidir;

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

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

31.12.2018 tarihi itibarıyla, Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 500.000.000 TL, Ödenmiş Sermayesi ise 332.007.786 TL'dir. Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre sermayenin %5 ve %10'undan fazlasına sahip ortaklar;

Doğuş Holding A.Ş. : %94,08

**Toplam : % 94,08**

01.01.2018 – 31.12.2018 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamaktadır.

### Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2018 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

### **m) İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar**

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

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Oy Hakkı	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Toplam Oy Hakkı	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Toplam Oy Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş.	A	1	2.604.451,264	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	1	48.693.875,297	14,67
Diğer (Halka Açık Kısım)	B	1	280.709.459,439	84,55
<b>TOPLAM</b>			<b>332.007.786,00</b>	<b>100,00</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### n) Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

Şirketimizde oy haklarının kullanımını zorlaştıracı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2018 – 31.12.2018 döneminde azınlık pay sahiplerimiz tarafından şirketimize ulaşan herhangi bir eleştiri veya şikayet olmamıştır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Şirketimizde oy hakkına haiz bulunan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir.

Şirketimizin sermayesinde karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

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

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

○ Yoktur.

### p) Şirketin Esas Sözleşmesi ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

○ Yoktur.

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

#### Yönetim Kurulu

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

### Hüsnü AKHAN

#### Yönetim Kurulu Başkanı

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### **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 Başkanlıklarını 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**

1981'de Yıldız Teknik Üniversitesi'nden mühendis, 1983'te İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Lisansüstü eğitiminden MBA derecesi ile mezun oldu. Yönetim, Strateji ve Yatırım Danışmanı olarak; Kurumsal Yönetim, Kurumsal Risk Yönetimi, Kurumsal Finansman, Aile Şirketleri ve Kurumsallaşma, Türk Ticaret Kanununun Şirketlerde Uygulanma Süreçlerinde ve Borsa şirketlerine Sermaye Piyasası Mevzuatları konularında destek vermekte; finansman, ortak bulunması, şirket birleşme, devir ve satın almalarının 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 üyeliği, Danışma Kurulu üyeliği ve Yönetim Kurullarına danışmanlık yapmaktadır. 2014 yılından itibaren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır

### **Murat Bahadır TEKER**

#### **Bağımsız Üye**

Lise eğitimini 1986 yılında İstanbul Fen Lisesi'nde tamamladıktan sonra ODTÜ İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1991 yılında mezun oldu. Wharton Business School'da Finans programını tamamladı. 1991 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda göreve başladı. 14 yıl Sermaye Piyasası Kurulu'nda Ortaklıklar Finansmanı ve Kurumsal Yatırımcılar dairelerinde uzman yardımcısı, uzman, daire başkan yardımcısı olarak görev yaptı. Kurucusu olduğu İstanbul Kapital Danışmanlık şirketinde sermaye piyasaları, kurumsal yatırımcılar, gayrimenkul finansmanı, gayrimenkul yatırım ortakları, ipotek kredileri ve finansmanı konularında danışmanlık yaptı. Kurucusu olduğu Şeker Finansman A.Ş.'de Murahhas aza olarak görev yapmaktadır. "Sermaye Piyasası Araçları yolu ile Gayrimenkul Finansmanı", "Türkiye'de Yatırım Fonları", "OECD Ülkelerinde Sermaye Piyasası Düzenlemeleri" isimli yayımlanmış üç kitabı bulunmaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler

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

31.12.2018 tarihi itibarıyla şirketimizin bordrosunda 4 kadın, 7 erkek olmak üzere toplam 11 personel mevcuttur. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır.

#### **Çağan ERKAN** **Genel Müdür**

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

#### **Nazlı YILMAZ**

##### **Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı**

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

#### **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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler

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

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

01.01.2018-31.12.2018 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum olmamıştır.

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

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

01.01.2018-31.12.2018 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

01.01.2018-31.12.2018 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

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

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

Yönetim Kurulu 01.01.2018-31.12.2018 döneminde 31 kere toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 41 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarında 01.01.2018-31.12.2018 döneminde muhalefet veya farklı görüş beyan edilmemiştir.

01.01.2018-31.12.2018 döneminde alınan Yönetim Kurulu kararlarının ilişkili taraf işlemleri ile ilgili olanlarında; ilişkili taraflarla ilintili olan Yönetim Kurulu üyeleri kararlara katılmayarak, Sermaye Piyasası mevzuatına uygunluk sağlanmıştır.

01.01.2018-31.12.2018 döneminde Yönetim Kurulu'nun şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık durumu söz konusu olmamıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2018–31.12.2018 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin Yönetim Kurulu toplantı gündemlerine özellikle alınmasını istedikleri bir konu olmamıştır.

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

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

Yönetim Kurulu yapımız hızlı ve rasyonel kararlar alınmasına ve kurumsal yönetim ilkeleri gereği kurulması zorunlu olan komitelerin oluşumuna ve çalışmalarını etkin bir şekilde yürütmelerine imkan sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. 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 Doğuş Holding A.Ş. ile ve şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlarla ticari ilişkisi bulunmamaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı ile iki Yönetim Kurulu üyesi ise Doğuş 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.

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

01.01.2018-31.12.2018 döneminde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

01.01.2018–31.12.2018 dönemine ait ilişkili 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 01.01.2018-31.12.2018 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve şirket çalışanları haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamış, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

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

#### **Bağımsızlık Beyanı**

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

Bu kapsamda;

- 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.

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

01 Mart 2018

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

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

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

01 Mart 2018

Özlem TEKAY

26.06.2018 tarihinde istifa etmiştir.

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

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

26 Haziran 2018  
Murat Bahadır Teker

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Şirketimizin "01.01.2018–31.12.2018" dönemine ait bağımsız denetimden geđmiŐ finansal tabloları Yönetim Kurulu'nun 22.02.2019 tarih ve 2019/8 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)"nin 2'nci bölümünün 9'uncu maddesi gereğince Sorumluluk Beyanında bulunmuş ve Finansal Raporlarımız ile aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan etmiştir.

### FİNANSAL TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

**KARAR TARİHİ: 22 Şubat 2019**

**KARAR SAYISI : 2019/8**

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

Yönetim Kurulumuzun 22 Şubat 2019 tarih ve 2019/8 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2018-31.12.2018 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan Bağımsız denetimden geđmiŐ Finansal Tablolar ve Dipnotlarının tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik iğermediğini,
- c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki Tebliğ uyarınca solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının Şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

### DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Murat Bahadır TEKER  
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY  
Denetimden Sorumlu Komite BŐk.

Nazlı YILMAZ  
Mali İŞler Genel Müdür Yrd.

Çağan ERKAN  
Genel Müdür

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN**

**KARAR TARİHİ: 01 Mart 2019**

**KARAR SAYISI : 2019/11**

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

Yönetim Kurulumuzun 01 Mart 2019 tarih ve 2019/11 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği II-14.1 gereği, Şirketimizin 01.01.2018 - 31.12.2018 faaliyet dönemine ilişkin olarak hazırlanan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca SPK tarafından belirlenen formatlarla 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı kapsamındaki Őablonlarla hazırlanan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nun tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, hazırlanan faaliyet raporunun, kurumsal yönetim uyum raporu ve kurumsal yönetim bilgi formunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, ilgili Tebliğ uyarınca hazırlanan faaliyet raporunun işin gelişim ve performansını, Şirketin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüst bir biçimde yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

Murat Bahadır TEKER  
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY  
Denetimden Sorumlu Komite BŐk.

Nazlı YILMAZ  
Mali İŞler Genel Müdür Yrd.

Çağan ERKAN  
Genel Müdür

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

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

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

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

01.01.2018-31.12.2018 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 28.03.2018 tarihinde gerçekleştirilen 2017 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 06.04.2018 ve 26.06.2018 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantılarında Komitelerde görev dağılımı yapılmıştır. 26.06.2018 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)
  - Hasan Hüsnü GÜZELÖZ - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı)
  - Murat Bahadır TEKER - (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
- c) Riskin Erken Saptanması Komitesi
  - Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
  - Murat Bahadır TEKER - (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
  - Hasan Hüsnü GÜZELÖZ - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı) seçilmişlerdir.

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

### **Denetimden Sorumlu Komite**

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

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

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2018-31.12.2018 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2018–31.12.2018 döneminde, Komitenin kendi görev ve sorumluluk alanı ile ilgili Yönetim Kuruluna yazılı olarak herhangi bir olumsuz tespit ve öneride bulunulmasını gerektirecek bir durum söz konusu olmamıştır.

Komite; 28.12.2018 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.

12 Şubat 2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında;

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

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

Denetimden Sorumlu Komitesi 28.12.2018 tarih 2018-07 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2018-31.12.2018 döneminde 5 (beş) 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 01.01.2018-31.12.2018 döneminde 7 (yedi) 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 dökümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'ndan kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı'na ve ilintili tebliğlere ve faaliyetlerde dayanak alınan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak pay sahipleri ile ilgili her türlü görevleri yerine getirmek.
- 27.12.2013 tarih, 28864 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak, 01.01.2014'de yürürlüğe giren Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği (VII-128.6)'e uygun olarak tüm işlemleri gerçekleştirmek.
- Mevzuatlara uygun olarak, faaliyetlere ilişkin gerekli açıklamaların 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.

01.01.2018-31.12.2018 döneminde pay sahiplerinden Yatırımcı İlişkileri Bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan toplam 74 adet başvurunun hepsi cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir.

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

Kamuyu Aydınlatma Platformunda şirketimizin Genel Bilgiler sayfasında, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi ve personelinin adı, soyadı, görevi, iletişim bilgileri ve lisans belgesi türü belirtilmekte olup 01.01.2018-31.12.2018 döneminde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

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

28.03.2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Sermaye Piyasası Kurulunun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu’nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve 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 28.03.2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edilmiştir.

01.01.2018-31.12.2018 döneminde Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış oldukları herhangi bir işlem yoktur.

## **2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR**

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

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

01.01.2018-31.12.2018 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 169.765-TL; Yönetim Kurulu danışmanlarına ödenen menfaatler toplamı 100.607-TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 2.006.348-TL olmak üzere toplam 2.276.720-TL olarak gerçekleşmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 3. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER

#### GYO Şirketlerinin Gelişimi ve Faaliyetleri

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

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

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

#### GYO'ların Piyasa Değeri

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla halka açık 32 adet GYO şirketi bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 dönemi itibarıyla halka açık GYO'ların piyasa değerleri toplamı yaklaşık 18,3 milyar TL'dir.

#### GYO Endeksi

Borsa İstanbul (BİST) performansını incelediğimizde BİST 100 endeksi 2018 yılını 91.270 puandan kapatmıştır. Yıllık bazda yaklaşık %21 gerilemiştir. GYO Endeksi ise 2018 yılı 28.491 seviyesinden tamamlamış olup yıllık %35 düşüş kaydetmiştir.

#### Konut Sektörü

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise geçen yıla göre %78,39'luk büyüme ile 39.663 adet seviyesine çıkarken toplam satışlar içindeki payı %2,88 seviyesinde gerçekleşmiştir. 3. çeyreğin sonunda gayrimenkul sahibi yabancılar sağlanan vatandaşlık hakkı için gerekli taşınmaz bedelinin 1 milyon dolardan 250 bin dolara düşürülmesi ile satışlardaki ivmelenme de rahat bir şekilde görülebilmektedir. Satışların özellikle son çeyrekte hareketlilik kazandığı, yaklaşık %39'unun bu dönemde gerçekleştiği görülmüştür. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 14.270 adet konut ile İstanbul, ikinci sırayı 7.938 adet konut ile Antalya alırken ülke uyruklarına göre konut satışlarına bakıldığında ise ilk sırada 8.205 adet ile Irak vatandaşları, ikinci sırada 3.652 adet ile İran vatandaşları yer almıştır. \*

\*GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek 2018 Raporu

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Ofis Sektörü

İstanbul'daki ofis stoklarının bölgesel dağılımı incelendiğinde; en yüksek A sınıfı ofis stokuna sahip bölgelerin, toplam stok payları büyüklük sırasıyla, MİA (%33), Kozyatağı/Ataşehir (%16), Kağıthane/Cendere (%14), Ümraniye (%13) ve Maslak (%12) olduğu görülmektedir. Bu beş bölgedeki toplam ofis stoku İstanbul genelinin %88'ini oluşturmaktadır. Kavacık bölgesi ofis stokunun toplam %2'lik kısmı ile en düşük stoka sahip bölge olurken geri kalan 2 bölge (İstanbul Batı ve İstanbul Doğu) %4 ile %6 arasında değişen ofis stok oranları ile İstanbul'un kalan %10'luk kısmını oluşturmaktadır.

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

2018 yılının ikinci çeyreğinde Avrupa Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$24,24/m<sup>2</sup> /ay iken, 2018 yılının üçüncü çeyreğinde, bu rakam \$23,56/m<sup>2</sup> /ay'a gerilemiştir. Yine bu yılın ikinci çeyreğinde; Asya Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$18,77/m<sup>2</sup> /ay iken, üçüncü çeyrekte bu rakam \$17,40/m<sup>2</sup> /ay'a gerilemiştir.

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

### Otel Sektörü

2018 yılının ilk 9 ayında Türkiye'ye gelen 30.6 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 608 Dolar olarak belirtilmektedir. 2017 yılının ilk 9 ayı sonunda rakamın 615 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2017 yılının ilk 11 ayı içerisinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 30,7 milyon olurken, 2018 yılının ilk 11 ayı için bu rakamın 37,5 milyon olduğu gözlenebilmektedir. 2018 yılının ilk 11 ayı içerisinde, Türkiye'ye gelen 37,5 milyon yabancı turistin %32,8'i İstanbul'a, %32,5'i Antalya'ya, %7,2'si Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,5 ve %2,4'lük paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir. Gelen turist sayıları 2017'nin ilk 11 ayı ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak % 22'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Bu, 2016 yılında düşüşe geçen turizm sektörünün 2017 yılında başladığı toparlanma ivmesine hız kesmeden devam ettiği şeklinde yorumlanabilir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 463 bin 763 oda kapasitesi ile 3.905 işletme belgeli, 103 bin 823 oda kapasitesi ile 981 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 790 tesis ve 209 bin 715 oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 575 tesis ve 57 bin 536 oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 401 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 52 bin'dir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 981 tesis içinde en büyük payı 170 tesis ve 14 bin 357 oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 102 tesis ve 11 bin 255 oda kapasitesi ile Muğla, 93 tesis ve 19 bin 852 oda kapasitesi ile Antalya gelmektedir.

Türkiye genelinde 2017 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %51 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 61,64 ile Antalya, onu takiben %52,34 ve %51,12 ile Muğla ve İstanbul olmuştur, İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %45 ve %38 olmuştur. 2018 yılının ilk 11 ayında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %57,91'dir.

2016'da Türkiye ve İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2017'de kurun değer kaybetmesinin de etkisiyle düşen fiyatlarda yükselme olmamasına rağmen doluluk oranlarında yükseliş görülmektedir. Bu durum gündem, terör olayları, dış ilişkiler gibi faktörlerden negatif etkilenen turizmin 2017 yılında toparlanmaya başladığına dair bir işaret oluşturmaktadır. 2018 yılı ilk 11 ay doluluk oranları Türkiye geneli için %66,7 ile 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %71,5 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 70,89 Euro iken İstanbul'da 82,80 Euro olmuştur. \*

\*GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek 2018 Raporu

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

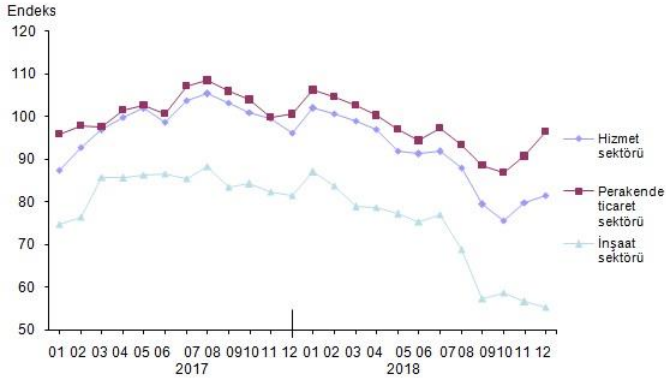
### Perakende Sektörü

Türkiye genelinde 2017 yıl sonu itibarıyla 429 olan toplam AVM sayısı 2018 sonu itibarı ile 455'e ulaşmıştır. 2018 4. çeyrek sonu itibarıyla 64 ilimizde AVM bulunmakta olup 17 ilimiz henüz daha AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 16'ya düşmesi beklenmektedir. En fazla alışveriş merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 461 bin m<sup>2</sup> dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 167 m<sup>2</sup>'dir. \*

\*GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek 2018 Raporu

Mevsim etkilerinden arındırılmış perakende ticaret sektörü güven endeksi Aralık ayında %6,3 oranında artarak 96,4 oldu. Perakende ticaret sektöründe bir önceki aya göre; iş hacmi-satışlar, mevcut mal stok seviyesi ve iş hacmi-satışlar beklentisi endeksleri sırasıyla %13,1, %4,6 ve %3,3 artarak 76,4, 118,1 ve 94,7 değerini aldı.

Mevsim etkilerinden arındırılmış sektörel güven endeksleri, Aralık 2018 \*\*



\*\*TUIK, Aralık 2018 Sektörel Güven Endeksleri

### İnşaat Sektörü

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 56,6 iken, Aralık ayında %2,1 oranında azalarak 55,4 oldu. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre; alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi endeksi %13,5 azalarak 39,3 değerini aldı. Toplam çalışan sayısı beklentisi endeksi ise %5,5 artarak 71,5 oldu.

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

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	11/2018	12/2018	11/2018	12/2018
<b>Hizmet sektörü güven endeksi</b>	<b>79,8</b>	<b>81,5</b>	<b>5,4</b>	<b>2,2</b>
İş durumu (son 3 aylık dönemde)	72,0	75,3	4,8	4,7
Hizmetlere olan talep (son 3 aylık dönemde)	74,4	75,6	8,0	1,6
Hizmetlere olan talep beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	93,1	93,7	4,0	0,7
<b>Perakende ticaret sektörü güven endeksi</b>	<b>90,7</b>	<b>96,4</b>	<b>4,3</b>	<b>6,3</b>
İş hacmi-satışlar (son 3 aylık dönemde)	67,6	76,4	6,2	13,1
Mevcut mal stok seviyesi <sup>(1)</sup>	112,9	118,1	-3,5	4,6
İş hacmi-satışlar beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	91,7	94,7	14,0	3,3
<b>İnşaat sektörü güven endeksi</b>	<b>56,6</b>	<b>55,4</b>	<b>-3,5</b>	<b>-2,1</b>
Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi	45,4	39,3	-5,0	-13,5
Toplam çalışan sayısı beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	67,7	71,5	-2,5	5,5

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

\*TUIK, Aralık 2018 Sektörel Güven Endeksleri

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 01.01.2018-31.12.2018 Döneminin Değerlendirilmesi

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Sermaye Piyasasında Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği Seri VIII No 51'e uygun olarak derecelendirme yapmak 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 yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) açıklama yapılmıştır.

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

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

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

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde genel kurulda alınan kararların tümü yerine getirilmiştir.

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

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

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

01.01.2018-31.12.2018 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2018-31.12.2018 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

01.01.2018-31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 08.01.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

- I. Şirket portföyünde yer alan "Gebze Center AVM" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Avrupa Para Birimi ("EURO") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.01.2018 - 31.03.2018 (üç ay) dönemine münhasır olarak, 1 EURO kurunun ağırlıklı ortalamasının 4,01 Türk Lirası olarak belirlenmesine karar verilmiştir.
- II. Şirket portföyünde yer alan "Doğuş Center Maslak" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Amerika Para Birimi("USD") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.01.2018 - 31.03.2018 (üç ay) dönemine münhasır olarak, 1 USD kurunun 3,65 Türk Lirası olarak belirlenmesine,
- III. Şirket portföyünde yer alan "Doğuş Center Etiler" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Amerika Para Birimi ("USD") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.01.2018 - 31.03.2018 (üç ay) dönemine münhasır olarak, 1 USD kurunun 3,65 Türk Lirası olarak belirlenmesine, karar verilmiştir.

01.01.2018-31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 30.01.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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

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

- I. 31.12.2017 tarihi itibarıyla portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkuller için;
  - o Doğuş Center Maslak için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.,
  - o Antalya 2000 Plaza için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.,

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

ünvanlı değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına,

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 12.02.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimizin Halkbank A.Ş.'den 26.01.2017 tarihinde kullanmış olduğu Proje Finansmanı Kredisi esnasında 25.000.000-\$ kredi limiti tahsis edilmiş olup, 20.000.000-€ proje finansmanı olarak kullanılmıştır. Bugün itibarıyla parite etkisiyle de yaklaşık olarak 2.000.000.-TL tutarında kullanılmamış kredi limitimiz

mevcuttur. Şirketin nakit ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla 2.000.000-TL (ikimilyonTürkLirası) üst limitli rotatif kredi niteliğinde krediye ilişkin akdedilecek olan kredi sözleşmesini, eklerini, kredi sözleşmesine ilişkin her türlü mektup, talep, ihbar, rapor ve sair evrakı şirketimiz adına tanzim, imza ve gerektiğinde tadil etmek üzere ve varsa Kredi Sözleşmesinin önkoşul dokümanlarının imzalanmasında ve bu dokümanların bankalara tevdi edilmesi hususunda şirketi imza sirkülerinde şirket imza yetkilisi olarak belirtilen Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Hüsnü GÜZELÖZ'ün ve Şirket Genel Müdürü Çağan ERKAN'ın müştereken yetkilendirilmelerine, katılanların oybirliği ile karar verildi.

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 12.02.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 28.02.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 06.04.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 06.04.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 18.04.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 04.05.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

Türk Ticaret Kanunu'nun 367'inci ve 371'inci maddesi ve esas sözleşme hükümlerine uygun olarak düzenlenen ekte yer alan 4 Mayıs 2018 tarih ve 2018/01 sayılı revize yönetim kurulu iç yönergesi ve eklerinin kabulü ile ticaret sicilinde tescil ve ilan edilmesine, karar verilmiştir.

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 14.05.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 14.05.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

- 1) Şirketimiz portföyünde yer alan; tapunun Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşimişcan Mahallesi, Ada No: 10479, Parsel No:1'de tapuya kayıtlı 2 bodrum, Zemin ve 10 katlı, 92 adet bağımsız bölümden oluşan Antalya 2000 Plaza'nın, Kar Otomotiv ve Tekstil Ticaret Limited Şirketi'ne KDV hariç 10.600.000-TL peşin bedelle satılmasına ve satıma ilişkin tapu devir işlemlerinin başlatılmasına,
- 2) Söz konusu satış bedelinin tapu sicili nezdinde gerçekleştirilecek satış ve mülkiyet devir işlemi ile eş zamanlı ve peşin olarak tahsil edilmesi hususunda şirket Genel Müdürü Sn. Çağan Erkan'ın yetkilendirilmesine, satış işlemlerini gerçekleştirmek üzere Av. Özgür Çınar'ın vekil tayin edilmesine,

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 3) EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 15.05.2018 tarih ve 2018-00001 sayılı ekspertiz raporunda söz konusu bağımsız bölümlerin bir bütün halinde satılması durumunda tespit edilen Kdv hariç 13.800.000TL tutarındaki ekspertiz değerinin zarureten altında gerçekleşmesinin sebepleri olarak;
- Satışın peşin ödeme şartıyla yapılacak olması,
  - 13.05.2015 tarihinde yaptığımız KAP açıklamamızdan bugüne kadar geçen süre içinde herhangi bir ciddi alıcı adayının çıkmaması,
  - Günümüz ekonomik koşullarının

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 04.06.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 08.06.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimiz portföyünde yer alan;

- Tapunun Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24C2A Pafta, 6371 Ada, 2 sayılı ve 60.865 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselde bulunan Gebze Center AVM, Otel, Ticari Alan'ın ("Parsel 2")
- Şirketimizin 74433/100000 hissesine sahip bulunduğu, tapunun Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24B2A Pafta, 6371 Ada, 4 parselinde kain 2.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa niteliğindeki taşınmazın ("Parsel 4")
- Şirketimiz aktifinde yer alan Parsel 2 üzerindeki demirbaşların ("Menkul")
- Şirketimize ait "Gebze Center" markasının ("Marka")

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

Söz konusu satış işlemine yönelik olarak sözleşme ve/veya satış vaadi sözleşmesi imzalanması ve satış bedelinin tapu sicili nezdinde gerçekleştirilecek satış ve mülkiyet devir işlemi ile eş zamanlı ve peşin olarak tahsil edilmesi hususunda şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz ve Genel Müdür Sn. Çağan Erkan'ın yetkilendirilmesine, satış işlemlerini gerçekleştirmek üzere Av. Özgür Çınar ve/veya Av. Özge Esmer'in vekil tayin edilmesine, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 07.06.2018 tarih ve 2018-REV325 sayılı ekspertiz raporunda söz konusu taşınmazların bir bütün halinde satılması durumunda tespit edilen KDV hariç 638.995.000-TL tutarındaki ekspertiz değerinin zarureten altında gerçekleşmesinin sebepleri olarak;

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 08.06.2018 tarihinde yapılan toplantısında alınan karara ilişkin olarak 28.12.2018 tarihinde yapılan KAP açıklamasında;

8.6.2018 tarihinde yaptığımız detaylı Özel Durum Açıklaması ve 19.11.2018 ve 27.11.2018 tarihli güncellemeler ile, Şirketimiz portföyünde yer alan Gebze Center AVM, Otel, Ticari Alan ile 74433/100000 hissesine sahip bulunduğu arsanın Seyir Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne KDV hariç, 102.500.000-€ (EURO) peşin bedelle satılmasına ve satıma ilişkin satış vaadi sözleşmesi akdedildiği kamuoyunun bilgisine sunulmuştur. Taraflar arasında karşılıklı varılan mutabakat sonucunda satış işleminden vazgeçilmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin büyüme stratejisi kapsamında, 24.12.2018, 25.12.2018 ve 26.12.2018 tarihlerinde yapılan Özel Durum Açıklamalarında paylaşıldığı üzere Credit Europe Bank NV'den kredi tahsis edilmiş ve temin edilen kredi ile D-Ofis Maslak ofis binası ve Doğuş Center Etiler binasında bulunan 16-17 nolu Bağımsız Bölümlerin alımı gerçekleştirilmiştir.

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 26.06.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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

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

Şirket aynı gün gerçekleştirilen Yönetim Kurulu toplantısında;

Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Özlem TEKAY'ın 26 Haziran 2018 tarihinde istifa etmiş olması nedeniyle bu görevin yerine getirilmesi için, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 26 Haziran 2018 tarih, 2018/3 sayılı toplantı tutanağı ile önerilen ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II.17.1'e göre Bağımsız

Üye uygunluğu saptanan ve Bağımsızlık Beyanı alınan, Murat Bahadır TEKER'in, Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmasına ve yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında onaya sunulmasına, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeliği görevlerine getirilmesine karar verilmiştir.

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 27.06.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 29.06.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 05.09.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimiz portföyünde yer alan “Gebze Center AVM” isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Avrupa Para Birimi (“EURO”) bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.09.2018-30.09.2018 (bir ay) dönemine münhasır olarak, kiracılardan iş hacimlerinin oldukça daralmış olması nedeniyle gelen taleplerin ve son dönemde finansal piyasalarda görülen kur artışlarının olumsuz etkileri dikkate alınmak suretiyle; 1 EURO kurunun ağırlıklı ortalaması 5,54 Türk Lirası olacak şekilde belirlenmesine, bu durumun kiracılara; bir aylık bir döneme münhasır olacağı, geleceğe dönük genel bir uygulama ve kabul şeklinde olmayacağı hususunun belirtilerek yazılı olarak bildirilmesine karar verilmiştir.

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 02.10.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- I. Şirketimiz portföyünde yer alan "Gebze Center AVM" ve "Gebze Doğu Oto" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Avrupa Para Birimi ("EURO") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.10.2018-31.10.2018 (bir ay) dönemine münhasır olarak, kiracılardan iş hacimlerinin oldukça daralmış olması nedeniyle gelen taleplerin ve son dönemde finansal piyasalarda görülen kur artışlarının olumsuz etkileri dikkate alınmak suretiyle; 1 EURO kurunun ağırlıklı ortalaması 5,90 Türk Lirası olacak şekilde belirlenmesine, bu durumun kiracılara; bir aylık bir döneme münhasır olacağı, geleceğe dönük genel bir uygulama ve kabul şeklinde olmayacağı hususunun belirtilerek yazılı olarak bildirilmesine
- II. Şirketimiz portföyünde yer alan "Doğu Center Maslak" ve "Doğu Center Etiler" isimli gayrimenkullerde mevcut kiracıların ödemekte olduğu ABD Doları ("USD") bazlı Türk Lirası Karşılığı kira bedelleri için, 01.10.2018-31.10.2018 (bir ay) dönemine münhasır olarak, kiracılardan iş hacimlerinin oldukça daralmış olması nedeniyle gelen taleplerin ve son dönemde finansal piyasalarda görülen kur artışlarının olumsuz etkileri dikkate alınmak suretiyle; 1 USD kurunun 4,90 Türk Lirası olarak belirlenmesine, bu durumun kiracılara; bir aylık bir döneme münhasır olacağı, geleceğe dönük genel bir uygulama ve kabul şeklinde olmayacağı hususunun belirtilerek yazılı olarak bildirilmesine, oy birliği ile karar verilmiştir.

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 13.12.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesinin 11 Aralık 2018 tarih ve 2018/4 sayılı toplantıda alınan karar ve önerisi dikkate alınarak; 2018-2019 dönemi Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirmesi çalışmalarına Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. firması ile devam edilmesine, oy birliği ile karar verilmiştir.

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 13.12.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

13.12.2018 tarih, 2018-01 sayılı "Yatırımcı İlişkileri Bölümü Raporu"nun kabulüne, oy birliği ile karar verilmiştir.

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 24.12.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

- (a) Kredi alan (*borrower*) sıfatıyla Şirketimiz, şirket (*company*) sıfatıyla Doğu Holding A.Ş. ve düzenleyici (*arranger*), orijinal kredi veren (*original lender*), temsilci (*agent*) ve teminat temsilcisi (*security agent*) sıfatıyla Credit Europe Bank N.V. ("**Credit Europe**") arasında Şirketimiz'e [100,000,000 Avro] tutarında vadeli aşağıda şartları verilen kredi verilmesine ilişkin bir kredi sözleşmesi (*Facility Agreement*) ("**Kredi Sözleşmesi**") akdedilmesi;

Tutar : EUR 100.000.000

Kreditör : Credit Europe Bank NV

Vade : 2025

Ödeme Şartları: 3 ayda bir değişen tutarlarda anapara ve faiz ödemeli toplam altı yıl vadeli, vade sonunda 66.500.000.- Euro balon ödemeli

Kredi Şartları: İlk iki yıl %5 sabit, 3'üncü yıldan itibaren Euribor + %5 değişken faiz oranı

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- (b) Kredi Sözleşmesi ve Kredi Sözleşmesi'nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere rehin veren (*pledgor*) sıfatıyla Şirketimiz ve rehin alan (*pledgee*) sıfatıyla Credit Europe arasında, Şirketimizin Kredi Sözleşmesi'nde değinilen banka hesapları üzerinde Credit Europe lehine rehin kurulması amacıyla, bir hesap rehin sözleşmesi (*Account Pledge Agreement*) akdedilmesi;
- (c) Kredi Sözleşmesi ve Kredi Sözleşmesi'nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere devir eden (*assignor*) sıfatıyla Şirketimiz ve devir alan (*assignee*) sıfatıyla Credit Europe arasında Kredi Sözleşmesi'nde değinilen kira gelirlerine ilişkin alacak devir sözleşmesi (*Assignment of Lease Receivables Agreement*) akdedilmesi;
- (d) Kredi Sözleşmesi ve Kredi Sözleşmesi'nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere devir eden (*assignor*) sıfatıyla Şirketimiz ve devir alan (*assignee*) sıfatıyla Credit Europe arasında Kredi Sözleşmesi'nde değinilen sigorta gelirlerine ilişkin alacak devir sözleşmesi (*Assignment of Insurance Receivables Agreement*) akdedilmesi;
- (e) Kredi Sözleşmesi ve Kredi Sözleşmesi'nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere ipotek veren sıfatıyla Şirketimiz ve ipotek alan sıfatıyla Credit Europe arasında aşağıda belirtilen taşınmazlar üzerinde Credit Europe lehine, [100,000,000 Avro] tutarında, birinci derecede müşterek anapara ipoteği tesis edilmesine dair ipotek sözleşmesi (resmi senet) akdedilmesi:
- (i) [Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 2'deki taşınmazımızın tamamı], ve
  - (ii) [Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 2'deki taşınmazda Şirketimiz'in sahibi bulunduğu 74,433/100,000 paylı mülkiyet payının tamamı];
- (f) D. Hospitality B.V.'nin Credit Europe tarafından kendisine sağlanan krediler tahtında henüz geri ödenmemiş olan borçlarının yeniden yapılandırılması amacıyla Credit Europe, D. Hospitality B.V., Doğuş Holding A.Ş. ve Şirketimiz arasında bir tadil edilmiş ve yeniden belirtilmiş erken geri ödeme ve yeniden yapılandırma sözleşmesi akdedilmesi;
- (g) Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin maliki olduğu Tatlıkuyu Mahallesi Güney Yan Yol Cad No.310 Gebze/Kocaeli adresinde bulunan "GEBZE CENTER Alışveriş Merkezi" ile ilgili Alışveriş Merkezinin Yönetim ve Kiralama Danışmanlığı hizmetlerinin FİBA CP Yönetim Hizmetleri A.Ş. ve Fiba Ticari Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından yürütülmesi için Sözleşme imzalanmasına.
- (h) Yukarıda belirtilen Kredi Sözleşmesi ve diğer sözleşmeler ile ilgili diğer her türlü sözleşme, kabul, taahhüt, ihbar, tadil, sertifika, beyan, mektup, belge ve dokümanın Şirketimiz tarafından akdedilmesi, imzalanması, tanzim ve teslim edilmesi.

Yukarıda belirtilen sözleşme ve dokümanlar bundan böyle birlikte "**Finansman Dokümanları**" olarak anılacaklardır.

### Sonuç olarak:

1. Finansman Dokümanları'nın Şirketimiz tarafından akdedilmesine, imzalanmasına, tanzim edilmesine ve teslim edilmesine;
2. Finansman Dokümanları'nın tüm hükümlerinin ve Finansman Dokümanları'nda öngörülen tüm işlemlerin Şirketimiz tarafından kabul edilmesine ve onaylanmasına;
3. [Finansman Dokümanları'nı Şirketimiz adına kendi takdirine göre müzakere etmeye, anlaşmaya, akdetmeye, teslim etmeye ve tadil etmeye ve (Kredi Sözleşmesi'nde yer alan Kredi Sözleşmesi'nden doğan tüm uyuşmazlıkların Londra Uluslararası Tahkim Mahkemesi'nin kurallarına (*rules of the London Court of International Arbitration*) göre tahkim yoluyla çözümlenmesine dair tahkim maddesi dahil, ancak bununla sınırlı olmamak üzere) Finansman Dokümanları'nı ve kredi kullandırım talebi (*Utilization Request*) dahil, ancak bununla sınırlı olmamak üzere, Finansman Dokümanları tahtında veya Finansman Dokümanları ile bağlantılı olarak tanzim edilecek, imzalanacak ve teslim edilecek her türlü ihbar, belge ve dokümanı Şirketimiz nam ve hesabına tanzim etmeye, teslim etmeye ve Şirketimizin ticaret unvanı altında Şirketimiz nam ve hesabına imzalayarak Şirketimiz'i temsil ve ilzam etmeye, Şirket Genel Müdürü Çağan ERKAN ve Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Hüsnü GÜZELÖZ'ün müştereken yetkili kılınmasına;

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4. İş bu yönetim kurulu kararının (e) maddesinde belirtilmiş ipotek tesisi (aynı hak tesisi) işleminin SPK'nın II-23.1 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nde tanımlanan "Önemlilik Kriteri" başlığını taşıyan 6'ncı maddesi ile belirlenen önemlilik kriterlerinin sağlandığı belirlenmiş olup bu sebeple yapılacak olan ilk Genel Kurul Toplantısı onayına sunulacağı ve aynı tebliğin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlıklı 9'ncü maddesine göre işlemin onaylanacağı Genel Kurul Toplantısına katılıp muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olacakları,
5. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncu maddesi hükümleri çerçevesinde hesaplanan (işlemin ilk defa kamuya açıklandığı tarihten önceki, açıklanan tarih hariç olmak üzere otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması) ayrılma hakkı fiyatının 1 TL nominal değerli pay başına 2,2190 Türk Lirası olduğu,
6. SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncü maddesinin 6'ncı fıkrası hükümleri dâhilinde, ayrılma hakkı kullandırılması işlemin onaya sunulacağı Genel Kurul Toplantısı'ndan itibaren en geç 6 (altı) işgünü içinde başlanacağı ve 10 (on) iş gününden az 20 (yirmi) iş gününden fazla sürmeyeceği,
7. SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncü maddesinin 9'uncü fıkrasına göre; ayrılma hakkının, pay sahiplerimizin sahip olduğu payların tamamı için kullanılmasının zorunlu olduğu,
8. SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncü maddesinin 7'nci fıkrasına göre; ayrılma hakkını kullanacak pay sahiplerimizin ayrılma hakkına konu paylarını, ayrılma hakkının kullanımında aracılık yapacak aracı kurum, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki Şirketimiz hesabına genel hükümler doğrultusunda virmanlayarak satışı (ayrılma hakkı kullanımını) gerçekleştireceği; ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerimize pay bedellerinin satışı takip eden işgünü Şirketimizce ödeneceği,
9. İşlemin Genel Kurul Toplantısı'nda reddedilmesi durumunda ayrılma hakkının doğmayacağı, hususlarında Genel Kurul'a bilgi verilmesi
10. İş bu yönetim kurulu kararının noter tasdikli bir suretinin Credit Europe'a iletilmesi suretiyle yukarıda belirtilen temsil yetkisinin Credit Europe'a bildirilmesine toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verilmiştir.

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 25.12.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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

1. Şirketimiz ana ortağı Doğuş Holding A.Ş. aktifinde kayıtlı, tapunun İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 Ada ve 4.725 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 10 nolu parselde bulunan 40.437,91 m<sup>2</sup> kullanım alanlı D Ofis Maslak Binasının ("Gayrimenkul") EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 25.12.2018 tarih ve 2018-00002 sayılı ekspertiz raporunda ("Gayrimenkul Değerleme Raporu") söz konusu taşınmazın bir bütün halinde satılması durumunda tespit edilen KDV hariç 525.693.000-TL tutarındaki ekspertiz değeri dikkate alınarak; KDV hariç 525.690.000-TL peşin bedelle satın alınmasına ve alıma ilişkin tapu devir işlemlerinin başlatılmasına,
2. Söz konusu alış bedelinin tapu sicili nezdinde gerçekleştirilecek alış ve mülkiyet devir işlemi ile eş zamanlı ve peşin olarak ödenmesi hususunda şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz ve Genel Müdür Sn. Çağan Erkan'ın yetkilendirilmesine, Türkiye Cumhuriyeti tapu müdürlükleri ve ilgili tüm merciler nezdinde Gayrimenkul'ün alış işlemlerini gerçekleştirmek ve bu işlemler için gerekli tüm belgeleri imzalamak üzere İstanbul Barosu'na 43565 sicil numarası ile kayıtlı ve 33632228740 T.C. kimlik numaralı Av. Özgür Çınar ve/veya İstanbul Barosu'na 28862 sicil numarası ile kayıtlı ve 28645544536 T.C. kimlik numaralı Av. Özge Esmer ve/veya İstanbul Barosu'na 50259 sicil numarası ile kayıtlı ve 45829511566 T.C. kimlik numaralı Av. Ömer Kurutluoğlu'nun vekil tayin edilmesine,
3. Gayrimenkulün sahibi konumunda olan Doğuş Holding A.Ş.'nin nihai hakim ortağımız olması nedeniyle, SPK'nın yürürlükte bulunan düzenleme ve kararları kapsamında, Doğuş Holding A.Ş.'nin şirket ile ilişkili taraf konumunda olduğu,

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4. Yukarıda yer alan Gayrimenkul Değerleme Raporu ile takdir edilen değer SPK'nın II-23.1 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nin "Önemlilik Kriteri" başlığını taşıyan 6'ncı maddesi ile belirlenen önemlilik kriterlerinin sağlandığı belirlenmiş olup bu sebeple yapılacak olan ilk Genel Kurul Toplantısı onayına sunulacağı ve aynı tebliğin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlıklı 9'ncü maddesine göre işlemin onaylanacağı Genel Kurul Toplantısına katılıp muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olacakları,
5. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncü maddesi hükümleri çerçevesinde hesaplanan (işlemin ilk defa kamuya açıklandığı tarihten önceki, açıklanan tarih hariç olmak üzere otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması) ayrılma hakkı fiyatının 1 TL nominal değerli pay başına 2,2216 Türk Lirası olduğu,
6. SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncü maddesinin 6'ncı fıkrası hükümleri dâhilinde, ayrılma hakkı kullanılmasında işlemin onaya sunulacağı Genel Kurul Toplantısı'ndan itibaren en geç 6 (altı) işgünü içinde başlanacağı ve 10 (on) iş gününden az 20 (yirmi) iş gününden fazla sürmeyeceği,
7. SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncü maddesinin 9'uncü fıkrasına göre; ayrılma hakkının, pay sahiplerimizin sahip olduğu payların tamamı için kullanılmasının zorunlu olduğu,
8. SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncü maddesinin 7'nci fıkrasına göre; ayrılma hakkını kullanacak pay sahiplerimizin ayrılma hakkına konu paylarını, ayrılma hakkının kullanımında aracılık yapacak aracı kurum, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki Şirketimiz hesabına genel hükümler doğrultusunda virmanlayarak satışı (ayrılma hakkı kullanımını) gerçekleştireceği; ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerimize pay bedellerinin satışı takip eden işgünü Şirketimizce ödeneceği,
9. İşlemin Genel Kurul Toplantısı'nda reddedilmesi durumunda ayrılma hakkının doğmayacağı, hususlarında Genel Kurul'a bilgi verilmesi

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 25.12.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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

- 1) Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş. aktifinde kayıtlı, tapunun İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 593 Ada ve 53 nolu parselde bulunan 6.745,23 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 16 ve 17 nolu bağımsız bölümlerin ("Gayrimenkul"), EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 25.12.2018 tarih ve 2018-00005 sayılı ekspertiz raporunda ("Gayrimenkul Değerleme Raporu") söz konusu taşınmazın bir bütün halinde satılması durumunda tespit edilen KDV hariç 62.907.000-TL tutarındaki ekspertiz değeri dikkate alınarak; KDV hariç 62.900.000-TL peşin bedelle satın alınmasına ve alıma ilişkin tapu devir işlemlerinin başlatılmasına,
- 2) Söz konusu alış bedelinin tapu sicili nezdinde gerçekleştirilecek alış ve mülkiyet devir işlemi ile eş zamanlı ve peşin olarak ödenmesi hususunda şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz ve Genel Müdür Sn. Çağan Erkan'ın yetkilendirilmesine, Türkiye Cumhuriyeti tapu müdürlükleri ve ilgili tüm merciler nezdinde Gayrimenkul'ün alış işlemlerini gerçekleştirmek ve bu işlemler için gerekli tüm belgeleri imzalamak üzere İstanbul Barosu'na 43565 sicil numarası ile kayıtlı ve 33632228740 T.C. kimlik numaralı Av. Özgür Çınar ve/veya İstanbul Barosu'na 28862 sicil numarası ile kayıtlı ve 28645544536 T.C. kimlik numaralı Av. Özge Esmer ve/veya İstanbul Barosu'na 50259 sicil numarası ile kayıtlı ve 45829511566 T.C. kimlik numaralı Av. Ömer Kurutluoğlu'nun vekil tayin edilmesine,

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 3) Gayrimenkulün sahibi konumunda olan Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin dolaylı gerçek kişi nihai hakim ortağımız tarafından kontrol ediliyor olması nedeniyle, SPK'nın yürürlükte bulunan düzenleme ve kararları kapsamında, Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin şirket ile ilişkili taraf konumunda olduğu,
- 4) Yukarıda yer alan Gayrimenkul Değerleme Raporu ile takdir edilen değer SPK'nın II-23.1 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nin "Önemlilik Kriteri" başlığını taşıyan 6'ncı maddesi ile belirlenen önemlilik kriterlerinin altında kalmaktadır.

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

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 31.12.2018 tarihinde yapılan toplantısında; Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Sn. Hüsnü Akhan'ın başkanlığında şirket merkezinde toplanarak;

1. Aday Gösterme Komitesi görevlerini de üstlenen Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 4.5.11'e uygun olarak hazırlanan "Yönetim Kurulu 2018 Yılı Verimlilik Raporu"nun kabulüne,
2. 28.12.2018 tarih, 2018-02 sayılı "Yatırımcı İlişkileri Bölümü Raporu"nun kabulüne,
3. 28.12.2018 tarih, 2018-07 sayılı "Riskin Erken Saptanması Komitesi Yıllık Değerlendirme Tutanağı, 25.12.2018 tarih ve 2018-06 sayılı Riskin Erken Saptanması Komite Raporunun kabulüne,
4. 28.12.2018 tarih, 2018-05 sayılı Kurumsal Yönetim Komitesi yıllık değerlendirmesini içeren tutanağın kabulüne,
5. 28.12.2018 tarih, 2018-07 sayılı Denetimden Sorumlu Komite tutanağının kabulüne,
6. Denetimden Sorumlu Komitenin 2018 yılı içinde yapmış olduğu gözetimlerden ve Yönetim Kurulu onayına sunmuş olduğu tutanaklardan;  
Kamuya açıklanan 01.01.2018 – 31.03.2018, 01.01.2018 – 30.06.2018, 01.01.2018 – 30.09.2018 dönemlerine ait faaliyet raporlarının ve mali tablolarının, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşleri alınarak, sorumluluk beyanına komite üyeleri tarafından imza atılmak suretiyle belgelenmiş olduğunun tespitine,
7. Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanarak çalışmalarındaki toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmak suretiyle etkin olarak faaliyetlerini sürdürdüklerine,

oy birliği ile karar verilmiştir.

### **Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler**

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

### **Şirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin doğrudan veya dolaylı herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

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

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

### Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

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

01.01.2018-31.12.2018 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

01.01.2018-31.12.2018 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2018-31.12.2018 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

01.01.2018-31.12.2018 döneminde şirketimiz aleyhine aşağıda yazılı olan davalar açılmış olup, belirtilenler dışında şirketimizin yönetim kurulu aleyhine, pay sahipleri ve/veya üçüncü kişiler tarafından açılmış ve takibimizde bulunan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. eski çalışanlarından "Ayşe Didem Gülsever" tarafından İstanbul 4. İş Mahkemesi Hakimliğinin 2016-557 E.s. dosyası ile aleyhimize işe iade davası ikame edilmiş olup yerel mahkeme davanın reddine karar vermiştir. Karar kesinleşmiştir.
2. 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

- 5 Antalya 5.İŞ Mahkemesinin 2018-577 E.s. dosyası ile davacı Mehmet Orhan Dağlı tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő, aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki sũreç devam etmektedir
- 6 Antalya 6.İŞ Mahkemesinin 2018-547 E.s. dosyası ile davacı Ali Uğurluol tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő, aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki sũreç devam etmektedir
- 7 Antalya 3.İŞ Mahkemesinin 2018-549 E.s. dosyası ile davacı Ali Őahin tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő, aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki sũreç devam etmektedir
- 8 Antalya 4.İŞ Mahkemesinin 2018-273 E.s. dosyası ile davacı Ömer Karatoy tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő, aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki sũreç devam etmektedir

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla taraf olduğu alacak davalarının sayısı 10, işçi davalarının sayısı 8, icra takipleri sayısı 10, tahliye davası 1 ve idari davalarının sayısı 2 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 31.12.2018 Bağımsız Denetim Raporu Not 9'da detaylı olarak açıklanmıştır.

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

01.01.2018-31.12.2018 dönemi içerisinde mevzuat hũkũmlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket veya yönetim kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli herhangi bir yaptırım yoktur.

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

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

01.01.2018-31.12.2018 dönemi içerisinde bağış ve yardım yapılmamıştır.

### **Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Őirketse; 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 yürütölen 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### 2018 YILI BAĞLILIK RAPORU

#### 1. Genel Bilgiler

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 2018
Ticaret unvanı	: DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
Mersis numarası	: 0648-0081-4890-0019
Merkez Adresi	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mah.Ahi Evran Cad. No:4/7 Maslak Sarıyer İSTANBUL
İletiflim Bilgileri	
Telefon	: 0 212 335 28 50
Fax	: 0 212 335 28 99
E-posta adresi	: <a href="mailto:info@dogusgyo.com.tr">info@dogusgyo.com.tr</a>
İnternet Sitesi Adresi	: <a href="http://www.dogusgyo.com.tr">www.dogusgyo.com.tr</a>

#### 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 dunzenler. 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 yonunden yarar ve zararları belirtilir. Zarar denkleŐtirilmifŐse, 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 ulaŐacaĐının ongorulmesi durumunda, Şirket yönetim kurulu tarafından işlemlerin Şartlarına ve piyasa koşulları ile karŐılaŐtırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması ve bu raporun veya sonucunun KAP'ta açıklanması zorunlu kılınmıŐtır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'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 dunzenlenmiŐ olup rapor, doğru ve durust hesap verme ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 3. 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
<b>Toplam</b>			<b>332.007.786</b>	<b>100</b>	<b>332.007.786</b>	<b>100</b>

(\*) 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.

### 4. 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.

### 5. 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 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	-
<b>Toplam</b>	<b>2.571.674</b>	<b>138.103</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 17.004.145 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata 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
<b><i>İlişkili taraflara borçlar:</i></b>		
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	-
<b>Toplam</b>	<b>33.917.251</b>	<b>1.453.392</b>

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

#### **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
<b><i>Kira gelirleri</i></b>		
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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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
<b>Toplam</b>	<b>38.331.573</b>	<b>25.589.785</b>

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Hizmet giderleri ve diğer giderler</b>		
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
<b>Toplam</b>	<b>1.388.432</b>	<b>1.356.616</b>

**Hizmet alımı**

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	1.112.184	2.669.242
<b>Toplam</b>	<b>1.112.184</b>	<b>2.669.242</b>

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı</b>		
Doğuş Holding A.Ş.	525.690.000	-
Doğuş Turizm Sağlık Yatırım ve İşl. San. Tic. A.Ş.	62.900.000	-
<b>Toplam</b>	<b>588.590.000</b>	<b>-</b>

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 itibariyle bağlı ortağa olan ticari borç bakiyesi, bağımsız ekspertiz şirketi tarafından hazırlanan rapor dikkate alınarak şirket tarafından bağlı ortaktan 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

### 6. Sonuç

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Türkiye Muhasebe Standardı'nda (TMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemler, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla, şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirketimiz aleyhine bir sonuç doğurmamıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 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.

### **Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi**

#### **Sermaye Piyasası Kurulu'nun;**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.01.2018 öncesi yürürlükteki tüm mevzuatlarına uyulmakta olup, 01.01.2018-31.12.2018 tarihleri arasında yürürlüğe giren;

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 10.05.2018 tarihli ve 30417 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-48.1.c)
- 05.06.2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Pay Alım Tebliği (II-26.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-26.1.b)
- 30.06.2018 tarihli ve 30464 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-52.3.c)
- 19.09.2018 tarihli ve 30540 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kooperatif ve Kooperatif Birliklerinin Paylarının Çoğunluğuna Sahip Olduğu Anonm Ortaklıklara İlişkin Esaslara Dair Tebliğ
- 19.09.2018 tarihli ve 30540 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Derecelendirme Faaliyeti ve Derecelendirme Kuruluşlarına Esaslar Tebliği (Seri VIII, No:51) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ Seri V(III, No:77)
- 26.10.2018 tarihli ve 30577 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (VII-128.7.c.)
- 27.10.2018 tarihli ve 30578 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Veri Depolama Kuruluşuna Yapılacak Raporlamalara İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (IV-87.1)
- 11.11.2018 tarihli ve 30592 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Teminatlı Menkul Kıymetler Tebliği (III-59.1)'nde değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-59.1.c.)
- 11.11.2018 tarihli ve 30592 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Varlığa ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (III-58.1)'nde değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-58.1.a.)
- 17.11.2018 tarihli ve 30598 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Özel Durumlar Tebliği (II-15.1)'nde değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-15.1.c.)
- 20.12.2018 tarihli ve 30631 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-52.3.ç.)

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

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

Şirketimizin Doğuş Center Maslak, Antalya 2000 Plaza, Doğuş Center Etiler, D-Ofis Maslak için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ile 01.01.2018-31.12.2018 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 değerlendirme hizmeti aldığı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2018-31.12.2018 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyumsuzluğu olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimizin 14.12.2018-13.12.2019 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 01.01.2018-31.12.2018 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 01.01.2018-31.12.2018 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 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 4. FİNANSAL DURUM

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

Şirket 01.01.2018- 31.12.2018 dönem net karı 3.933.529-TL'dir (31.12.2017: 54.065.513-TL). Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

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

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

31.12.2018 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 1.835.870.497-TL'dir. (31.12.2017: 1.165.054.708-TL) Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 48,18'ini oluşturmaktadır.

01.01.2018- 31.12.2018 tarihlerinde satış hasılatı 98.555.386-TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2017: 73.916.621-TL) Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin 31.12.2018 dönem sonu itibarıyla 129.335.889 Euro ve 24.513.403 Amerikan Doları tutarında kredi anapara ve tahakkuk etmiş faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir;

<b>Bilanço Özet Verileri (Bin TL)</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Toplam Varlıklar	1.835.870	1.165.055
Özkaynaklar	884.455	880.586
Toplam Yabancı Kaynaklar	951.416	284.469
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	51,82%	24,42%
Toplam Finansal Borç	908.599	269.439
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	49,49%	23,13%
<b>Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Hasılat	98.555	73.917
Satışların Maliyeti	(15.623)	(11.046)
Brüt Kar	82.932	62.870
Faaliyet Karı	116.328	100.188
Toplam Kapsamlı Gelir	3.869	53.994
Brüt Kar / Satışlar (%)	91,25%	85,05%

## 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.

31.12.2018 tarihi itibarıyla portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir;

Portföy Dağılımı (Bin TL)	31.12.2018	31.12.2017
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	1.775.782	1.145.929
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	1.617	8.994
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	58.471	10.132
<b>Toplam Portföy Değeri</b>	<b>1.835.870</b>	<b>1.165.055</b>

### Gayrimenkul Portföyü

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

Doğuş Center Maslak; Doğuş Otomotiv markaları, showroamları 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](http://www.doguscentermaslak.com.tr)

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

Doğuş Center Etiler; İstanbul'un Beşiktaş ilçesi, Etiler mahallesinde bulunan ve merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, neziht 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Şirketin toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %13,5 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ő. 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 eriŐilebilirliėi de göz önüne alındığında alışveriş merkezi, bölgenin yegane çekim ve sosyal eğlence merkezi konumuna geldi.

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

Şirketin toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %31,1 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ő. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2018 tarihli ekspertiz raporuna göre 551.105.000 TL'dir.

[www.gebzecenter.com.tr](http://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 komŐuları ile iç içe yaŐıyormuŐ 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 itibari 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.Ő. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2018 tarihli ekspertiz raporuna göre 43.525.000 TL'dir.

### **Gebze Center – Otomotiv Showroom ve Servis**

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

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

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

### **Kiralanan Varlıklarla İlgili Bilgiler**

31.12.2018 bir aylık kira geliri verileridir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gayrimenkuller	Aralık 2018 Aylık Kira Geliri-TL
Gebze Center AVM	4.128.694
Gebze Center Otel	367.400
Gebze Center Oto Showroom	217.372
Doğuş Center Maslak	2.951.235
Doğuş Center Etiler	1.576.137

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

### Not:

Gebze Center AVM aylık kira geliri %89,15 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.  
Gebze Center Otel aylık kira geliri %100 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.  
Gebze Center Oto Showroom aylık kira geliri %100 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.  
Doğuş Center Maslak aylık kira geliri %95,98 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.  
Doğuş Center Etiler aylık kira geliri %97,71 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

### Para ve Sermaye Piyasası Araçları

(Bin TL)	31.12.2018		31.12.2017	
<b>Döviz Varlıklar (TL Karşılığı)</b>	<b>47</b>	<b>2,93%</b>	<b>5.311</b>	<b>59,05%</b>
Vadeli Döviz Tevdiat	0	0.00%	4.966	55,21%
Vadesiz Döviz Tevdiat	47	2,93%	345	3,84%
<b>TL Varlıklar</b>	<b>1.568</b>	<b>97.07%</b>	<b>3.683</b>	<b>40,95%</b>
Vadeli TL Mevduat	1.219	75.42%	3.671	40,82%
Vadesiz TL Nakit ve Banka	349	21.65	12	0,0013%
<b>Genel Toplam</b>	<b>1.616</b>	<b>100%</b>	<b>8.994</b>	<b>100%</b>

### 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu kararımıza ilişkin olarak;

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

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

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

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

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Ekspertiz Rapor Özetleri**

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Doğuş Center Maslak</b>
Raporu Hazırlayan	EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	28.12.2018/DGYO 2018-00004
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ.Ayazağa Mah., 2 pafta, 1 ada, 131 nolu parsel
Nihai Değer	388.762.000 TL
Sigorta Değeri	44.073.071 EURO
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Doğuş Center Etiler-47 adet Bağımsız Bölüm</b>
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
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Gebze Center AVM-Otel- Otomotiv Showroom ve Servis</b>
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
Sigorta Değeri	171.773.578 EURO (Otel ve Showroom-Servis Alanı dahil)
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>D-Ofis Maslak</b>
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	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.617.554	8.993.753
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.775.782.034	1.145.928.534
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>58.470.909</b>	<b>10.132.421</b>
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>1.835.870.497</b>	<b>1.165.054.708</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	908.599.307	269.439.067
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	884.454.554	880.585.987
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>42.816.636</b>	<b>15.029.654</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>1.835.870.497</b>	<b>1.165.054.708</b>

Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.617.298	8.993.555
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	30.472	30.472
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	964.539	4.966.169

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A <sub>1</sub> )/D	Asgari %51	%96,73	%98,36
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A <sub>1</sub> )/D	Azami %49	%0,09	%0,77
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A <sub>3</sub> +B <sub>1</sub> +C <sub>1</sub> )/D	Azami %49	-	-
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B <sub>2</sub> /D	Azami %20	-	-
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C <sub>2</sub> /D	Azami %10	-	-
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%102,73	%30,60
8 Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A <sub>2</sub> -A <sub>1</sub> )/D	Azami %10	%0,09	%0,77
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	L/D	Azami %10	%0,05	%0,43

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 FİNANSAL DURUM TABLOSU BİLANÇO

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>37.989.729</b>	<b>17.367.884</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.617.554	8.993.753
Ticari alacaklar		10.621.651	3.613.847
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,27	2.571.674	138.103
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	8.049.977	3.475.744
Diğer alacaklar		1.725	1.584
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	1.725	1.584
Peşin ödenmiş giderler	7	533.581	615.726
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	240.031	187.399
Diğer dönen varlıklar	15	24.975.187	3.955.575
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.797.880.768</b>	<b>1.147.686.824</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.775.782.034	1.145.928.534
Maddi duran varlıklar	10	528.178	592.464
Maddi olmayan duran varlıklar	11	119.408	137.393
Peşin ödenmiş giderler	7	565.787	766.593
Diğer duran varlıklar	15	20.885.361	261.840
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.835.870.497</b>	<b>1.165.054.708</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>135.111.284</b>	<b>60.779.475</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	93.384.660	46.600.381
Ticari borçlar		37.996.060	11.077.492
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5,27	33.917.251	1.453.392
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	4.078.809	9.624.100
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	51.743	114.544
Diğer borçlar		238.792	170.526
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	238.792	170.526
Ertelenmiş gelirler	7	2.787.577	419.495
Kısa vadeli karşılıklar		381.615	1.501.057
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	381.615	1.501.057
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	270.837	895.980
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>816.304.659</b>	<b>223.689.246</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	4	815.214.647	222.838.686
Diğer borçlar		759.243	554.084
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	759.243	554.084
Uzun vadeli karşılıklar		330.769	296.476
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	330.769	296.476
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>884.454.554</b>	<b>880.585.987</b>
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		(222.769)	(157.807)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		(222.769)	(157.807)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(222.769)	(157.807)
Geri alınmış paylar	17	(3.984.585)	(3.984.585)
Geçmiş yıl karları		297.912.921	243.847.408
Net dönem karı		3.933.529	54.065.513
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.835.870.497</b>	<b>1.165.054.708</b>

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 KAR VEYA ZARAR  
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	18	98.555.386	73.916.621
Satışların maliyeti (-)	18	(15.622.626)	(11.046.448)
<b>Brüt kar</b>		<b>82.932.760</b>	<b>62.870.173</b>
Genel yönetim giderleri (-)	19	(5.792.448)	(8.104.480)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	55.668.267	53.056.412
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	21	(16.480.988)	(7.633.885)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>116.327.591</b>	<b>100.188.220</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	20	-	-
<b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>116.327.591</b>	<b>100.188.220</b>
Finansman gelirleri	22	49.187.386	15.481.861
Finansman giderleri (-)	23	(161.581.448)	(61.604.568)
<b>Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar</b>		<b>3.933.529</b>	<b>54.065.513</b>
Dönem vergi geliri/(gideri)	25	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</b>		<b>3.933.529</b>	<b>54.065.513</b>
<b>Diğer kapsamlı (gider)/gelir</b>		<b>(64.962)</b>	<b>(71.830)</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(64.962)	(71.830)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>3.868.567</b>	<b>53.993.683</b>
Pay başına kazanç	26	0,012	0,165

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
<b>1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>332.007.786</b>	<b>249.751.377</b>	<b>(157.807)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>(3.984.585)</b>	<b>243.847.408</b>	<b>54.065.513</b>	<b>880.585.987</b>
Transferler	-	-	-	-	-	54.065.513	(54.065.513)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(64.962)	-	-	-	3.933.529	3.868.567
<b>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>332.007.786</b>	<b>249.751.377</b>	<b>(222.769)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>(3.984.585)</b>	<b>297.912.921</b>	<b>3.933.529</b>	<b>884.454.554</b>
<b>1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>239.000.331</b>	<b>249.751.377</b>	<b>(85.977)</b>	<b>245.372</b>	<b>(3.984.585)</b>	<b>283.014.860</b>	<b>58.650.926</b>	<b>826.592.304</b>
Sermaye arttırımı	93.007.455	-	-	-	-	(34.356.529)	(58.650.926)	-
Transferler	-	-	-	4.810.923	-	(4.810.923)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(71.830)	-	-	-	54.065.513	53.993.683
<b>31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>332.007.786</b>	<b>249.751.377</b>	<b>(157.807)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>(3.984.585)</b>	<b>243.847.408</b>	<b>54.065.513</b>	<b>880.585.987</b>

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

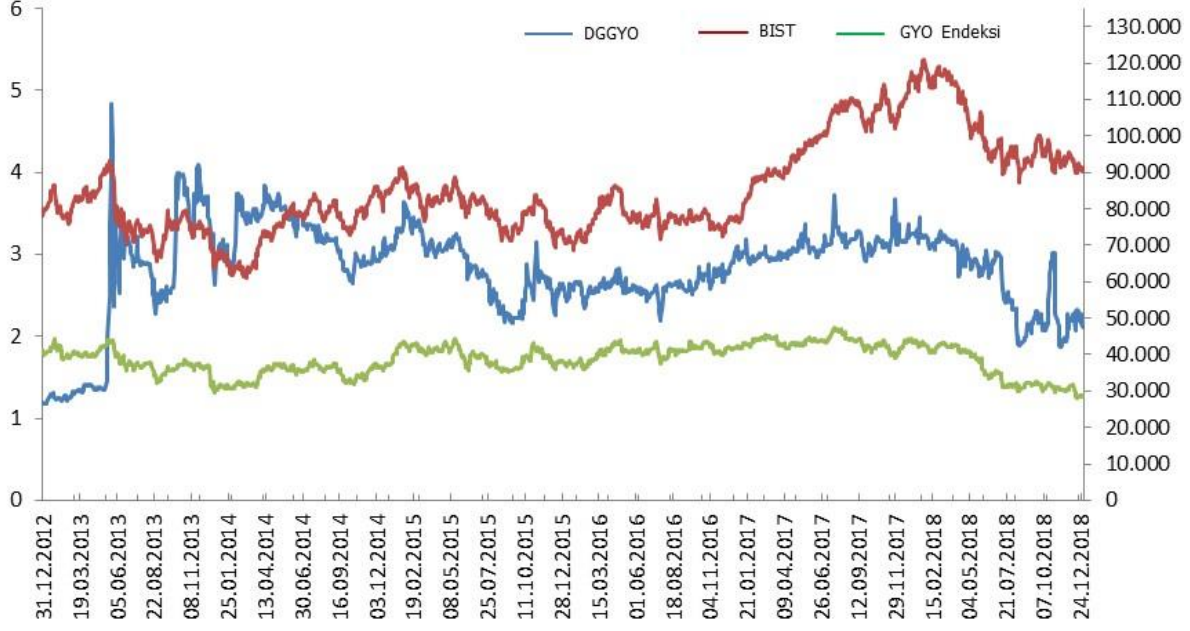
31 ARALIK 2018  
NAKİT AKIŞ TABLOSU

Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>36.485.875</b>	<b>34.028.095</b>
<b>Dönem karı</b>	<b>3.933.529</b>	<b>54.065.513</b>
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>	<b>55.163.983</b>	<b>(12.046.873)</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	228.766	231.513
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21.088.213	15.724.132
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	1.912.898	7.410.978
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	(53.206.645)	(52.603.722)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	9 (53.206.645)	(52.603.722)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	4.107.500	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	4.107.500	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	81.033.251	17.190.226
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>(22.145.324)</b>	<b>(7.068.094)</b>
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(9.604.500)	(5.926.738)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	26.918.568	(6.327.582)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(39.459.392)	5.186.226
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)	(41.412.955)	4.852.166
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki (azalış)/artış	1.953.563	334.060
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>36.952.188</b>	<b>34.950.546</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14 (466.313)	(922.451)
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>	<b>(580.900.850)</b>	<b>(70.067.239)</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9 (591.354.355)	(70.036.278)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	9 10.600.000	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(156.708)	(30.961)
-Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10 (156.708)	(30.961)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	10.213	-
-Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	11 10.213	-
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>537.039.980</b>	<b>42.618.793</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	603.000.000	82.240.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(45.398.100)	(24.733.701)
Ödenen faiz	(21.289.530)	(15.681.737)
Alınan faiz	727.610	794.231
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış</b>	<b>(7.374.995)</b>	<b>6.579.649</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	-	464.985
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış</b>	<b>(7.374.995)</b>	<b>7.044.634</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	8.991.486	1.946.852
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3 1.616.491	8.991.486

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.12.2018 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 2,11-TL olup piyasa değeri 700.536.428-TL'dir.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### **Kar Dağıtım Politikası**

Şirket karının dağıtım konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

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

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

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

Buna göre;

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

#### **Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe**

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

#### **Birinci Temettü**

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

#### **İkinci Temettü**

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

#### **İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe**

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

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

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

## 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 dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### **2017 Yılı Temettü Dağıtımı**

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları [www.dogusgyo.com.tr](http://www.dogusgyo.com.tr) adresinde yer alan web sayfamızdaki "Yatırımcı İlişkileri" bölümü altında, 28.03.2018 tarihinde yapılan 2017 Yılı Genel Kurul Bilgileri içerisinde "Kar Dağıtım Tablosu" kısmında yer almaktadır.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan 1 Ocak 2017-31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2017 yılı faaliyetlerinden 54.065.513-TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 6.040.504,27-TL dönem karı gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına ve şirket kar dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan ve şirket ana sözleşmesi gereği ayrılması gereken, 2017 yılı Genel Kanuni Yedek Akçe, yasal kayıtlarımızdaki dönem karı tutarı üzerinden hesaplanarak, 302.025,21-TL olarak belirlenmiştir. 302.025,21-TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasından sonra SPK mevzuatına göre hesaplanan net dağıtılabilir kar tutarı 53.763.487,78-TL'dir. Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir kar tutarı ise 5.738.479,05-TL'dir.

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

### **V. ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ**

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

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

12 Şubat 2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında;

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

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Kredi Riski

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

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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde bulunan Doğuş Center Maslak gayrimenkulünün çok büyük bir kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Herhangi bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır. 2018 yılında Doğuş Center Maslak'ta doluluk oranı %96 olarak gerçekleşmiştir. Önemlilik seviyesinde 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 2018 yılını %84 doluluk oranı ile tamamlamıştır. Yıl içinde genel olarak doluluk oranı %90 seviyelerinde gerçekleşmiştir. 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) 2018 yılı başında 0,28 seviyesinde iken 31.12.2018 mali tablolarına göre 0,44 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

31.12.2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

### **Piyasa riski**

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

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

### **Kur riski**

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

Şirket 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 31.12.2018 dönem sonu itibarıyla 129.335.889 Euro ve 24.513.403 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 değişimin şirketin mali yapısına kur etkisinin yaklaşık 90,85 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 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a", 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin "a, b, c ve d" bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uyduğu görülmüştür.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### **Finansal Olmayan Riskler**

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

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

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

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

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

Bunların dışında;

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla taraf olduğu alacak davalarının sayısı 10, işçi davalarının sayısı 8, icra takipleri sayısı 10, tahliye davası 1 ve idari davalarının sayısı 2 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 31.12.2018 Bağımsız Denetim Raporu Not g'da ve, yukarıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket 01.01.2018– 31.12.2018 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2018-31.12.2018 döneminde 7 (yedi) 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.

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

## VI. DİĞER HUSUSLAR

### a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</b>		
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	-
<b>Toplam</b>	<b>2.571.674</b>	<b>138.103</b>

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar:</b>		
Doğuş Holding A.Ş.	33.789.345	942.855
Doğuş Power 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	-
<b>Toplam</b>	<b>33.917.251</b>	<b>1.453.392</b>
	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</b>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	2.164.101	-
<b>Toplam</b>	<b>2.164.101</b>	<b>-</b>

**İlişkili taraflarla işlemler**

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Kira gelirleri</b>		
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
<b>Toplam</b>	<b>38.331.573</b>	<b>25.589.785</b>
	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Hizmet giderleri ve diğer giderler</b>		
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
<b>Toplam</b>	<b>1.388.432</b>	<b>1.356.616</b>
<b>Hizmet alımı</b>		
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	1.112.184	2.669.242
<b>Toplam</b>	<b>1.112.184</b>	<b>2.669.242</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı

Doğuş Holding A.Ş.	525.690.000	-
Doğuş Turizm	62.900.000	-
<b>Toplam</b>	<b>588.590.000</b>	<b>-</b>

Şirket'in satış gelirlerinin %38'i (31 Aralık 2017: %35) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

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

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

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

Çalışanlara 01.01.2018-31.12.2018 döneminde 327 saat mesleki eğitim ve yabancı dil eğitim imkanı sağlanmıştır.

Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 31.12.2018 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 432.997-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 330.769-TL (31.12.2017 296.476-TL) dir.

Kullanılmamış izin karşılığı olarak 381.615-TL (31.12.2017 501.057-TL) ayrılmıştır.

Şirketin personel yedekleme politikası mevcuttur.

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

Şirket Yönetim Kurulunun 01.02.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirket, 1 Şubat 2019 tarihinde D Ofis Maslak binasını ilk yıl için aylık 3.000.000-TL+KDV, gelecek yıllar için ise Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) endeksine bağlı olarak artış yapılması hususunda sözleşme imzalamıştır. Aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurusu yapılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulunun 24.01.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Yönetim Kurulunun 08.01.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirket yönetim kurulu yukarıda isimleri belirtilen yönetim kurulu üyelerinin katılımı ile usulüne uygun olarak toplandı. Şirket ana sözleşmesinde öngörülen toplantı nisabının sağlandığı tespit edildi.

**Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:**

- 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,
- Toplantı gündem maddelerinin aşağıda gösterildiği içerikte belirlenmesine,
- Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı için takip edilmesi ve tamamlanması gerekli usulün ikmaline,

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü'ne Bakanlık Temsilcisi tayini müracaatının yapılmasına, karar verilmiştir. Aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurusu yapılmıştır.

Ayrıca 31.01.2019 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul sonuçlarına ilişkin bildirim ile 05.02.2019 tarihinde tescile ilişkin bildirim Kamuyu Aydınlatma Platformunda yapılmıştır.

01.01.2018–31.12.2018 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 24.12.2018 tarihinde yapılan toplantısında;

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 konacaktır.

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

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom projesini üzerinde 1. Derecede 100.000.000 Avro tutarında ipotek tesis edilecektir.

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom projesinin yönetim ve kira danışmanlığı hizmetleri 2019 yılı itibarıyla, FIBA CP Yönetim Hizmetleri A.Ş. ve Fiba Ticari Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından yürütülecektir.

Şirket sahip olduğu Gebze Center AVM, Otel ve Showroom projesi üzerine ipotek tesis edilmesi işleminin mal varlığının önemli bir bölümü üzerinde aynı hak tesis edilmesinin ve D Ofis Maslak binasının satın alınması işleminin ilişkili taraflarından önemli ölçüde mal varlığı edinmesinin önemli nitelikteki işlemler kapsamına girmesi çerçevesinde 6362 sayılı sermaye piyasası kanunu'nun 24. maddesi uyarınca pay sahiplerinin ayrılma haklarını kullanarak ayrılma hakları bulunduğu belirtilmiştir. Ayrılma hakkına ilişkin şartları sağlayan pay sahiplerine yapılacak ödeme Şirket tarafından karşılanacaktır.

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.

Aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurusu yapılmıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

#### Bölüm I - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulunun 04.07.2003 tarih ve 35/835 sayılı kararı ile kabul edilerek ilk kez yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri, 2005, 2010, 2011, 2012 ve 2013 yıllarında beş kez yıllarında güncellenmiştir. En son olarak 03.01.2014 tarih, 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) yürürlüğe girmiştir.

10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteninde Kurul Karar Organı'nın 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı uyarınca yapılan duyurusunda 2018 yılına ilişkin faaliyet raporları ekinde hazırlanacak Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu yeni formatı duyurulmuştur.

01.01.2018–31.12.2018 dönemine ilişkin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporumuz buna uygun olarak sunulmaktadır.

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

#### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Sermaye Piyasasında Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği Seri VIII No 51'e uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme raporu hazırlamak üzere 15.12.2014, 15.12.2015, 14.12.2016, 14.12.2017 ve 14.12.2018 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuştur.

07.07.2015-07.07.2016 dönemine ait rapor 07.07.2015 tarihinde,  
28.06.2016-28.06.2017 dönemine ait rapor 28.06.2016 tarihinde,  
31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait rapor 31.05.2017 tarihinde,  
31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait rapor 31.05.2018 tarihinde yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) açıklama yapılmıştır.

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

### **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyumluluk**

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 5-(2.c) uyarınca, 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., 31.12.2018 itibarıyla A Grubu listesinde yer almaktadır

01.01.2018-31.12.2018 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2018-31.12.2018 döneminde 5 (beş) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Ayrıca; Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2018-31.12.2018 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2018-31.12.2018 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

01.01.2018–31.12.2018 tarihlerinde, önceki dönemlerde olduğu gibi Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuş olup, uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar çatışması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığını ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim Komitesi 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’ne göre yapılması gereken şirket içi düzenlemelerin en iyi yönetim uygulamaları olmaları için çalışmaları 01.01.2018–31.12.2018 döneminde devam etmiş olup 2019 yılında çalışmaları sürdürülecektir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih, 28676 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)”nin İkinci Bölümünün 9’uncu maddesi gereğince hazırlanan ve finansal raporlar içinde yer alan sorumluluk beyanlarında;

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

01.01.2017-31.12.2017 dönemine ait finansal rapor 21.02.2018

01.01.2017-31.12.2017 dönemine ait faaliyet raporu 28.02.2018

01.01.2018-31.03.2018 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 09.05.2018

01.01.2018-30.06.2018 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 09.08.2018

01.01.2018-30.09.2018 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 08.11.2018

01.01.2018-31.12.2018 dönemine ait finansal rapor 22.02.2019 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) duyurulmuştur.

01.01.2018-31.12.2018 tarihlerinde Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda kurulan komiteler etkin olarak faaliyetlerini sürdürmüşler, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuştur. Uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar çatışması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığını ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de Yönetim ve İcra işleyişinde Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tüm mevzuatların titizlikle uygulandığına; pay sahipleri, menfaat sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Yönetim Kurulu işleri açısından prensiplere uyumun 01.01.2018–31.12.2018 döneminde de daha da iyiye gittiğini ve Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin hiçbir çıkar çatışmasına rastlanmadığını beyan ederiz.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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

Şirketimiz 01.01.2018-31.12.2018 hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasında gerekli özeni göstermiŐ 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 zerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) Őablonları kullanılarak yapılacaktır.

Ayrıca; 2018 yılına ilişkin söz konusu Őablonlar Faaliyet Raporumuzun devamında yer almaktadır ve ilgili raporlara Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer almaktadır.

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Mustafa Sabri DOĞRUSOY  
Başkan

Murat Bahadır TEKER  
ye

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ  
ye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.1.4. Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5. Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
<b>3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ</b>						
3.2.1. Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.		X				Çalışanların yönetime katılımı esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmemiş olmakla birlikte şirket çalışanları başta olmak üzere menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımı şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde ve bağlı olduğumuz grubun genel yaklaşımına uygun olarak desteklenmeye çalışılmaktadır. 27.06.2017 tarih ve 441 sayılı YK kararıyla kabul edilen "Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası" mevcut-tur.
3.2.2 Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.			X			Anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanmamıştır. Ancak Genel Kurul toplantıları başta olmak üzere menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda pay sahiplik oranı gözetilmeksizin eşit şekilde menfaat sahiplerinin görüş ve yorumları değerlendirilmektedir.
<b>3.3. ŞİRKET İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI</b>						
3.3.1. Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2. Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3. Şirketin bir insan kaynakları gelişim politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.	X					
3.3.4. Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5. Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konulara ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.					X	Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikalı bulunmamaktadır. Bu konuyla ilgili olarak, yıl içinde herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
3.3.6. Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7. Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikayet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.3.8. Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.					X	Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamakta olup, toplu iş sözleşmesi gibi gelişmeler yoktur. İzin almak kaydı ile dernek kurma veya üye olmaları kısıtlanmamıştır. Bu konuyla ilgili olarak, yıl içinde herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
3.3.9. Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
<b>3.4 MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLER İLE İLİŞKİLER</b>						
3.4.1. Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve şokulsuz müşteri memnuniyeti anlayışı ile faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3. Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4. Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamında ki hassas bilgilerin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
<b>3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK</b>						
3.5.1. Yönetim kurulu Etik davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmıştır.	X					
3.5.2. Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler alınmıştır.	X					
<b>4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ</b>						
4.1.1. Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2. Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
<b>4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI</b>						
4.2.1. Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.2.2. Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3. Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4. İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5. Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.2.7. Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.	X					
<b>4.3. YÖNETİM KURULU YAPISI</b>						
4.3.9 Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek o amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.	X					
4.3.10. Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
<b>4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ</b>						
4.4.1. Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2. Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlanmıştır.			X			Konuya ilişkin bir süre tanımlanmamıştır. Fakat gerekli bilgilerin toplantı öncesinde makul bir süre içinde Yönetim Kurulu üyelerimize ulaştırılmasına azami gayret gösterilmektedir.
4.4.3. Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildirilen üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					Bu olanak YK üyelerimize tanınmıştır ancak 2018 yılı içerisinde YK üyelerimiz tarafından böyle bir bildirim gelmemiştir. Yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.4.4. Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5. Yönetim Kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6. Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

<p>4.4.7. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.</p>			X		<p>Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerine TTK 395. ve 396. maddelerinde belirtilen işlemleri yapabilmeleri için izin verilmiştir. 2018 yılı içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ancak bu durum hiçbir şekilde çıkar çatışmasına yol açmamış, yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevlere ilişkin bilgilere ve özgeçmiş bilgilerine genel kurul bilgilendirme dökümanında, faaliyet raporlarında, şirketin kurumsal internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yer verilmiştir.</p>
<p><b>4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER</b></p>					
<p>4.5.5. Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.</p>			X		<p>Yönetim Kurulunun beş üyeden oluşması, mevzuat gereğince komite başkanlarının bağımsız üyelerden oluşması gerekliliği gibi nedenlerle, Yönetim Kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almak zorunda kalmaktadırlar. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması nedeniyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.</p>
<p>4.5.6. Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.</p>	X				
<p>4.5.7. Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.</p>				X	<p>Komitelerin danışmanlık hizmeti aldığı herhangi bir kişi ve kuruluş yoktur. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması nedeniyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.</p>
<p>4.5.8. Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.</p>	X				
<p><b>4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİVİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR</b></p>					
<p>4.6.1. Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.</p>	X				

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.6.4. Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullanılmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullanılmamış veya bunlar kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5. Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X			Yönetim Kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda YK Üyeleri-Danışman ve idari sorumluluğu bulunan personel olacak şekilde 3 başlıkta verilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1. PAY SAHİPLERİ**

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Yoktur
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	Yoktur
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Yoktur
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/665415">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/665415</a>
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Genel Kurul toplantısına ilişkin duyuru belgeleri Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulmaktadır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726345">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726345</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726361">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726361</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726385">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726385</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726563">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726563</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/663361">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/663361</a>
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726345">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726345</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726361">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726361</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726385">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726385</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726563">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/726563</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/663361">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/663361</a>
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Bağış ve Yardım Politikası
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/270229">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/270229</a>
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Esas Sözleşme 21'inci madde

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	28.03.2018 tarihinde yapılan 2017 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısında, pay sahipleri ve temsilcileri dışında şirketin Genel Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yrd. ve Mali İşler Müdürü, iki Yönetim Kurulu Üyesi, iki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Denetim Şirketinden bir yetkili hazır bulunmuşlardır.
<b>1.4. Oy Hakları</b>	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	0%
<b>1.5. Azlık Hakları</b>	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
<b>1.6. Kar Payı Hakkı</b>	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar> Kar Dağıtım politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Gündemin 6ncı maddesi kapsamında; 2017 yılı faaliyet karına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisi okundu. Şirketimizin büyüme politikaları doğrultusunda; 2017 yılı VUK na göre hazırlanan Mali Tablolarında oluşan 5.738.479,05 TL dağıtılabılır net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması ve kar dağıtımının yapılmamasına ilişkin Yönetim Kurulu'nca hazırlanan önerisi ve ekli kar dağıtım tablosu Genel Kurul'un onayına sunuldu. Kar dağıtımının yapılmaması hususu fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylamalar neticesinde, 314.112.348,667 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy birliğiyle kabul edildi.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/671041">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/671041</a>

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurul Toplantıları									
Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
28.03.2018	0	94,610%	0,076%	94,53%	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul Setleri>Genel Kurul Bilgileri>2017 Yılı Genel Kurul Bilgileri>2017 Yılı Genel Kurul Toplantı tutanağı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul Setleri>Genel Kurul Bilgileri>2017 Yılı Genel Kurul Toplantı tutanağı	13	40	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/66541">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/66541</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/67104">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/67104</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/67326">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/67326</a>

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
<b>2.1. Kurumsal İnternet Sitesi</b>	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri, Ana Sayfa>Kurumsal, Ana Sayfa>SSS
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup konu hakkındaki bilgi şirket internet sitesinin; Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Operasyonel ve Finansal Veriler>Faaliyet Raporları>Yıllık Faaliyet Raporları>2018>Faaliyet Raporu 2018
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe ve İngilizce
<b>2.2. Faaliyet Raporu</b>	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/ (q)Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler,Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları başlıkları altında yer almaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/ (q)Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı Yapı ve Bağımsızlığı başlıkları altında yer almaktadır.
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/ (q)Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/ Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler, başlıkları altında yer almaktadır.
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Şirketin Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi, başlığı altında yer almaktadır.
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler, başlığı altında yer almaktadır.
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Şirketin Danışmanlık, Değerleme ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkan Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi , başlığı altında yer almaktadır.
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/%5'i aşan Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi , başlığı altında yer almaktadır.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız ve 6. Diğer Hususlar/(b)b) Personel ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçiye Sağlanan Hak ve Menfaatler ile Personelin Mesleki Eğitimine İlişkin Bilgiler, başlıkları altında yer almaktadır.
<b>3. MENFAAT SAHİPLERİ</b>	
<b>3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası</b>	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Tazminat Politikası
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Yoktur
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Yatırımcı İlişkileri vasıtasıyla Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@dogusgyo.com.tr, telefon:0212 335 2850
<b>3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi</b>	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Yoktur
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur
<b>3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası</b>	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Yönetim Kurulu'nun 20.07.2015 tarih ve 421 sayılı kararı ile kilit yönetici pozisyonları için personel yedekleme politikası kabul edilerek yürürlüğe girmiştir.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>İnsan Kaynakları ve Personel Yedekleme Politikası
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>İnsan Kaynakları ve Personel Yedekleme Politikası
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Yoktur
<b>3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk</b>	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Kurumsal>Şirket Bilgileri>Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Ana Sayfa>Kurumsal>Şirket Bilgileri>Kurumsal Sosyal Sorumluluk
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Yoktur

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

<b>4. YÖNETİM KURULU-I</b>	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	28.12.2018
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	06.04.2018 ve 26.06.2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yaptıkları görev taksimi sonucunda ; Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Hüsnü Akhan'ın seçilmesine, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Ekrem Nevzat Öztangut, Hasan Hüsnü Güzelöz'ün seçilmesine, Hasan Hüsnü Güzelöz'ün İcracı Yönetim Kurulu Üyesi, Şirket Genel Müdürü. Çağan Erkan'ın İcra Başkanı olarak belirlenmesine, Komitelerde görev yapmak üzere: <u>Denetimden Sorumlu Komite</u> ; Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) <u>Kurumsal Yönetim Komitesi</u> ; Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Hasan Hüsnü Güzelöz - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi) <u>Riskin Erken Saptanması Komitesi</u> ; Mustafa Sabri Doğrusoy – Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Murat Bahadır Teker – Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Hasan Hüsnü Güzelöz – Üye (Yönetim Kurulu Üyesi) belirlenmesine; (Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Ücretlendirme ve Aday Gösterme Komiteleri görevlerini de yerine getirecektir.) karar verilmiştir.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Yoktur
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	5.Şirketin Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizmasına İlişkin Bilgiler
Yönetim kurulu başkanının adı	Hüsnü Akhan
İcra başkanı / genel müdürün adı	Çağan Erkan
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/720323">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/720323</a>
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Kadın Üye Politikası
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Yoktur

**Yönetim Kurulunun Yapısı**

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Hüsnü Akhan	İcrada görevli değil	Bağımsız üye değil	04.04.2013		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Hasan Hüsnü Güzelöz	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	03.01.2011		Değerlendirilmedi	Hayır	Hayır
Ekrem Nevzat Öztangut	İcrada görevli değil	Bağımsız üye değil	03.01.2011		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Mustafa Sabri Doğrusoy	İcrada görevli değil	Bağımsız üye	09.04.2014	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/665337">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/665337</a>	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Murat Bahadır Teker	İcrada görevli değil	Bağımsız üye	26.06.2018	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/690496">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/690496</a>	Değerlendirildi	Hayır	Evet

<b>4. YÖNETİM KURULU-II</b>	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	31
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	96,67%
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	2 gün önce

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Yönetim Kurulu İç Yönerge
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlayan politikada belirlenen üst sınır	Sınırlama bulunmamaktadır.
<b>4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler</b>	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	1. Genel Bilgiler/ (q) Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı Yapı ve Bağımsızlığı, başlığı altında yer almaktadır.
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/370675">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/370675</a>

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

4. YÖNETİM KURULU-III	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Denetim Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi başlığı altında yer almaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**Yönetim Kurulu Komiteleri-II**

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