

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.



1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017

Yönetim Kurulu Faaliyet 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 2017 - 31 Aralık 2017 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 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 21 Şubat 2018 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 yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

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

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve 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 tablolara 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 Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2018

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Genel M¼d¼r¼n Mesajı

Değerli PaydaŐlarımız,

2017 hem yurt dışı hem de yurt içi piyasalar için oldukça zorlu bir yıl oldu. ¼lke ekonomisinde b¼y¼me devam ederken, d¼viz kurunun getirdiği dalgalanmalar, jeopolitik gelişmeler ve k¼resel ekonomideki çalkantılar zor bir yılın daha deneyimlenmesini sağladı.

Doğuş GYO olarak bu zorlu yılı, baŐarılı sonuçlarla kapattık. 2017 yılında operasyonel ve finansal sonuçlarımızı en ¼st seviyede tutmak için çalıŐtık. Mevcut projelerimizde gelişim ve istikrar sağlarken, Gebze'de inşaatı devam eden projelerimizi tamamladık.

2017 yılsonu itibarıyla, Doğuş GYO'nun Doğuş Center Maslak, Doğuş Center Etiler, Antalya 2000 Plaza, Gebze Center Alışveriş Merkezi, Gebze Center Otel ve Gebze Center Otomotiv Showroom ve Servis'ten oluşan yatırım amaçlı gayrimenkul portf¼y¼n¼n değeri 1.142 milyon TL'ye, piyasa değeri ise 1.075,7 milyon TL'ye ulaŐtı.

2017 yılında gayrimenkullerimizden elde ettiğimiz kira gelirlerimiz istikrarlı bir b¼y¼me g¼stererek 73,9 milyon TL, net k¼rımız ise 54,1 milyon TL olarak gerçekleŐti.

Gebze Center Alışveriş Merkezi'nin 2013 yılında Doğuş GYO portf¼y¼ne dahil edilmesinin ardından b¼lgenin potansiyeli ve m¼Őteri talepleri dikkate alınarak mevcut AVM'nin b¼y¼t¼lmesi, ek binalar ve otel inşa edilmesi ile karma bir yaşam merkezi oluşturulmasına y¼nelik Gebze Center Otel ve Ek Binalar Projesi'ne 2015 yılında başlandı. Yoğun bir çalışma d¼neminin ardından Gebze halkının sevdiği Gebze Center AVM b¼y¼d¼. Otelimiz Hyatt House Gebze markası ile 1 Kasım 2017'de açıldı. Hyatt House Gebze, Hyatt Grubu'nun Avrupa'daki ve T¼rkiye'deki ev konseptine sahip ilk oteli olarak 158 odası ile uzun s¼reli konaklayan misafirlerine hizmet veriyor. Diğer yandan Otomotiv Showroom ve Servis alanımızın da inşaatı tamamlandı ve kiralaması gerçekleŐti. Doğuş Otomotiv Grubu'nun seçkin markaları Volkswagen ve DOD 2018 yılı içinde Gebze'de hizmet vermeye baŐlayacak.

Doğuş GYO, 2018 yılında da istikrarlı ve s¼rd¼r¼lebilir bir b¼y¼me için g¼l¼ yatırım portf¼y¼n¼ korurken, yeni projelerle geniŐleterek ve değerini artırarak ilerleyecek. Stratejimizin temelinde g¼l¼ bir portf¼y¼ ile hissedar ve paydaşlarımıza en y¼ksek katma değeri sağlamak yatıyor. Dolayısıyla sahip olduğumuz sekt¼rel deneyim ve vizyonla fırsatları değerlendirmeye devam edeceğiz.

G¼l¼ destekleriyle her zaman yanımızda bulunan hissedarlarımıza, bize g¼venen yatırımcılarımıza ve çalışma arkadaŐlarım başta olmak ¼zere t¼m paydaşlarımıza teŐekk¼rlerimi sunuyorum.

¼n¼m¼zdeki yıllarda da Doğuş Grubu'ndan aldığımız g¼ ve kurumsal deneyimimizle çalışmaya, ¼lkemiz ve t¼m paydaŐlarımız için katma değer yaratmaya devam edeceğiz.

Saygılarımla,

ağan Erkan
Genel M¼d¼r¼

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

I. GENEL BİLGİLER

a)	Raporun Dönemi	: 01.01.2017 – 31.12.2017
b)	Ortaklığın Ünvanı	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi “Doğuş GYO”
c)	Kayıtlı Sermayesi	: 500.000.000-TL
d)	Çıkarılmış Sermayesi	: 332.007.786-TL
e)	Merkez Adresi	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi No:4/7 Maslak/Sarıyer 34398 İstanbul
f)	Telefon No	: (212) 335 2850
g)	Fax No	: (212) 335 2899
h)	Ticaret Sicil Numarası	: 373764
i)	Mersis No	: 0648-0081-4890-0019
j)	İnternet Sitesi Adresi	: www.dogusgyo.com.tr
k)	E-posta Adresi	: info@dogusgyo.com.tr

TARİHÇE

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

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

Garanti GYO’nun ilk konut projesi olan EVİDEA Projesi’nin temelleri Kasım 2004 tarihinde atıldı. Toplam 34.000 m²’lik bir arsa üzerinde geliştirilen EVİDEA Projesi; 73.000 m² konut alanı, 24.500 m² sosyal tesis alanı olmak üzere toplam 101.000 m² inşaat alanından oluşuyor.

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

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

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

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

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

Gebze Center AVM’nin Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil edilmesi ile birlikte mevcut AVM’nin büyütülmesi, ek binalar ve otel projesi dâhil edilerek karma bir yaşam merkezi oluşturulmasına yönelik geliştirme çalışmalarına başlandı.

20 Şubat 2015 tarihinde alınan inşaat yapı ruhsatı ile projenin inşaat aşamasına geçildi. 47.045 m² inşaat alanı bulunan proje kapsamında, 158 odalı otel ve çeşitli ticari alanlar bulunuyor. 6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler, Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil oldu. Doğuş Center Etiler merkezinin toplam arsa alanı 36.440,80 m² olup 45 adet bağımsız bölümden oluşuyor ve merkezin toplam kiralanabilir alanı ise 9.827 m². Doğuş Center Etiler özellikle ofis ve sosyal alanları ile sağladığı kullanım olanakları bakımından bölgenin önemli iş merkezlerinden biri olma özelliğini taşıyor.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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.

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

VİZYON

Doğuş GYO bağlı bulunduğu Doğuş Grubu’nun gayrimenkul, inşaat ve finans sektörlerindeki global deneyimi ve güçlü sermaye yapısı ile Türkiye’nin 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, Şeffaf ve denetlenebilir olmayı misyon edinmiŐtir.

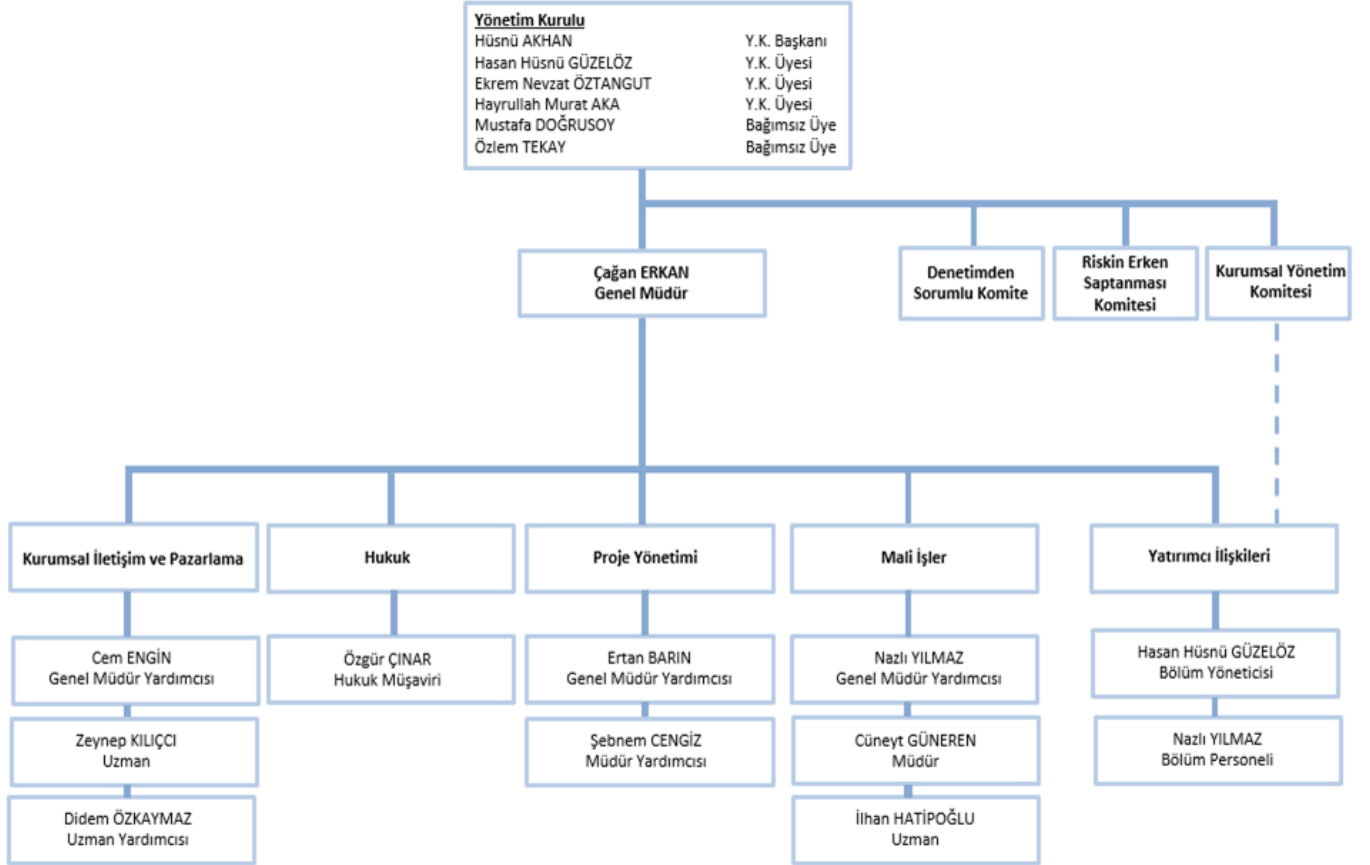
YATIRIM STRATEJİŐİ

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Organizasyon Şeması



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31.12.2017 itibarıyla aşağıdaki gibidir;

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2017 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2016 Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,78	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	14,67	14,67
Diğer Halka Açık Kısım	B	Hamiline	84,55	84,55
Toplam			100	100

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

31.12.2017 tarihi itibarıyla, Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 500.000.000 TL, Ödenmiş Sermayesi ise 332.007.786 TL'dir. Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre sermayenin %5 ve %10'undan fazlasına sahip ortaklar;

Doğuş Holding A.Ş. : %94,08

Toplam : % 94,08

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamaktadır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2017 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

m) İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

n) Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

Şirketimizde oy haklarının kullanımını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde azınlık pay sahiplerimiz tarafından şirketimize ulaşan herhangi bir eleştiri veya şikayet olmamıştır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Şirketimizde oy hakkına haiz bulunan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir.

Şirketimizin sermayesinde karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

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

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

Şirket sermayesinin;

- Şirket Yönetim Kurulu'nun 24.03.2017 tarihinde almış olduğu karar gereğince; "Şirketin 500.000.000.-TL Kayıtlı Sermaye Tavanı içerisinde kalacak şekilde, 239.000.331.-TL olan çıkarılmış sermayesinin; 1.599.928,24.-TL'si Enflasyon Düzeltmesi Olumlu Farkları hesabından, 91.407.526,76.-TL'sinin Geçmiş Yıl Karlarından olmak üzere tamamı iç kaynaklardan karşılanarak toplam 93.007.455.-TL artırılarak 332.007.786.-TL'ye çıkarılmasına, %38,915199 oranında gerçekleştirilecek sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların, mevcut A Grubu ve B Grubu pay sahiplerine sahip oldukları pay grupları itibarıyla ve Şirket sermayesine iştirakleri oranında bedelsiz olarak Sermaye Piyasası mevzuatının kaydi sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Kayden usulüne uygun şekilde dağıtılmasına, Bu kapsamda iç kaynaklardan gerçekleştirilecek sermaye artırımına ilişkin Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7nci maddesinin ekteki metin doğrultusunda tadil edilmesine, Gerekli izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu ve ilgili diğer kuruluşlara müracaat edilmesine ve bu amaçla gerekli işlemlerin yürütülmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilgili mevzuat hükümleri uyarınca gerekli açıklamaların yapılmasına, oybirliği ile karar verilmiştir."

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

p) Şirketin Esas Sözleşmesi ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

Şirket esas sözleşmesinin;

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

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

Yönetim Kurulu

28.03.2017 tarihinde gerçekleştirilen 2016 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiş Yönetim Kurulu Üyeleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir;

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

Hüsnü AKHAN

Yönetim Kurulu Başkanı

İlk ve Orta öğrenimini Birecik Lisesi'nde (Şanlıurfa) tamamlayan Hüsnü AKHAN, ODTÜ İşletme mezunu olup, ekonomi dalındaki yüksek lisansını University of Miami'den (ABD) 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 Akhan, Ocak 2006'dan bu yana Doğuş Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapmaktadır. Ayrıca, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Hedef Medya Tanıtım Interaktif Medya Pazarlama, Doğuş Fotoğrafçılık, Körfez Havacılık, Doğuş Planet Elektronik Tic. Ve Bilişim Hizmetleri şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı; Ara Güler Doğuş Sanat ve Müzecilik, Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği, TUVTURK ve Doğuş İnşaat 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 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 yapmıştır. Öztangut hali hazırda D.ream Doğuş Restaurant Grubu Şirketleri Yönetim Kurulu Başkanlıkları ve Goodyear Lastikleri T.A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği ve TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi Üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Hayrullah Murat AKA

Yönetim Kurulu Üyesi

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

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 Üyesi, 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. Ayrıca Borsa İstanbul pay piyasası şirketlerinden Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 2012 yılından bu yana Yönetim Kurulu Üyesi Bağımsız Üye olarak görev almaktadır.

Özlem TEKAY

Bağımsız Üye

1994'de Orta Doğu Teknik Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden lisans, 1996'da Orta Doğu Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden yüksek lisans derecelerini aldı. Özlem Tekay ayrıca 2007-2008 yıllarında Harvard Business School, Boston, MA, ABD'de Stratejik İnsan Sermayesi Yönetimi, Profesyonel Hizmet Şirketlerini Yönetme, Sıra Dışı Hizmete Ulaşma programlarına katıldı ve 2011'de New York Üniversitesi, New York, NY, ABD'de Liderlik ve Üst Düzey Yönetici Koçluğu Sertifikası'nı aldı. Strateji ve yönetim danışmanı olarak 2012'den itibaren değişim sürecinde olan şirket ve üst düzey yöneticilere danışmanlık vermekte olan Tekay, 2016'dan itibaren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi; Kurumsal Yönetim, Denetim ve Riskin Erken Saptanması komiteleri üyesi olarak görev yapmaktadır. 2006-2012 yılları arasında TAV Havalimanları Holding, Grup İnsan Kaynakları Direktörü, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi ve 2011'den itibaren TAV Öğrenme ve İnovasyon Merkezi Başkanı olarak görev yaptı. TAV Havalimanları'na katılmadan önce, Eczacıbaşı Holding, Bayındır Holding ve Umut Vakfı'nda insan sermayesi yönetimi, kurumsal strateji, kurumsal yönetim, liderlik, yetenek yönetimi ve kurumsal iletişim alanlarında çeşitli görevler üstlendi. Sivil toplum örgütlerinin aktif katılımcısı olan Tekay, Genç Yönetici ve İşadamları Derneği (GYİAD), Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD), Türkiye Sürdürülebilir Kalkınma Derneği Yönetim Kurulu (SKD) (2006-2012), Türk Üniversiteli Kadınlar Derneği (TÜKD) üyesidir.

Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler

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

31.12.2017 tarihi itibarıyla şirketimizin bordrosunda 6 kadın, 8 erkek olmak üzere toplam 14 personel mevcuttur. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Çağın 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.

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.

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 Yüksek Lisans eğitimine devam eden 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.

Ertan BARIN

Proje Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı

Ertan Barın, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde Lisans (1994) ve Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Hidrolik Anabilim Dalında Yüksek Lisans (1998) yapmıştır. 1996 ve 1998 yılları arasında aynı üniversitede araştırma görevlisi olarak çalışmış ve akademik çalışmalarının bir bölümünü görevli olarak gönderildiği Almanya'da Fachhochschule Gelsenkirchen'de gerçekleştirmiştir. Ardından yurtiçi ve yurtdışında çeşitli alt yapı ve üst yapı inşaat projelerinde çalışmış ve 2003 yılında Doğuş Grubu'na katılmıştır. 2003 ve 2005 yılları arasında Doğuş Yapı San. A.Ş.'de Proje Müdürü olarak ve 2005-2013 yılları arasında Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Proje Yönetim Direktörü olarak görev yapmıştır. Ocak 2014'den bu yana Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Proje Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri 28.03.2017 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında 2017 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiş ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 374'üncü ve 375'inci maddelerinde belirtilen yetkileri haiz bulunmaktadır. Yönetim Kurulu bir başkan ve beş üyeden oluşmaktadır.

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bağımsızlık ölçütlerini taşımaktadır. Bağımsız üyeler mevzuat, esas sözleşme ve ilkeler çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri anda, ilgili tarihte Aday Gösterme Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesine sunmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin eki "Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.6'ncı maddesine göre Bağımsız üyelerin bağımsızlık kriterlerine sahip olduğunu onaylamıştır. Bu belge şirket internet sitesinde mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, 28.03.2017 tarihinde seçildikleri Genel Kurul'a sunulmuştur.

01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum olmamıştır.

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

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

01.01.2017 - 31.12.2017 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

01.01.2017 - 31.12.2017 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 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde 21 kere toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 23 olmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Yönetim Kurulu toplantılarında 01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde muhalefet veya farklı görüş beyan edilmemiŐtir.

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde alınan Yönetim Kurulu kararlarının ilişkili taraf işlemleri ile ilgili olanlarında; ilişkili taraflarla ilintili olan Yönetim Kurulu üyeleri kararlara katılmayarak, Sermaye Piyasası mevzuatına uygunluk sağlanmıştır.

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde Yönetim Kurulu'nun Şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık durumu söz konusu olmamıştır.

01.01.2017 – 31.12.2017 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 katılmıŐlar, olumlu oy kullanmıŐlardır.

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, beş 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.Ő. ile ve Şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlarla ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Ancak, bir bağımsız üye Doğuş Grubu Şirketlerinden birinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı ile üç Yönetim Kurulu üyesi ise Doğuş Grubu Şirketlerinde; Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu üyesi 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 28.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış olduğu herhangi bir işlem yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2017 - 31.12.2017 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.

01.01.2017 – 31.12.2017 dönemine ait İlişkili Taraf İşlemleri Raporu hazırlanarak 28.02.2018 tarih 2018/10 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilip 28.02.2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

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

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulunda Bağımsız Üye olarak görev yapmakta olan, Mustafa Sabri DOĞRUSOY ve Özlem TEKAY'ın Bağımsız üye beyanları 2 Mart 2017 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda ilan edilmiş olup, şirketimizin internet sitesinde mevcuttur.

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 sıhri 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 2017

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Bu kapsamda;

- a) Şirkette, Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10’a göre şirketin yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28’e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hissîmlerim arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî 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 meslekî 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, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine ve Yönetim Kurulu tarafından görevlendirildiğim şirket adına temsil görevlerine zaman ayıracağımı,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı beyan ederim.

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

01 Mart 2017

Özlem TEKAY

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimizin "01.01.2017 – 31.12.2017" dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları Yönetim Kurulu'nun 21.02.2018 tarih ve 2018/7 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)"nin 2'nci bölümünün 9'uncu maddesi gereğince Sorumluluk Beyanında bulunmuş ve Finansal Raporlarımız ile aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan etmiştir.

FİNANSAL TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 21 Şubat 2018

KARAR SAYISI : 2018/7

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

Yönetim Kurulumuzun 21 Şubat 2018 tarih ve 2018/7 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2017-31.12.2017 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan Bağımsız denetimden geçmiş Finansal Tablolar ve Dipnotlarının tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki Tebliğ uyarınca solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Özlem TEKAY

Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

Denetimden Sorumlu Komite Bşk.

Nazlı YILMAZ

Mali İşler Genel Müdür Yrd.

Çağan ERKAN

Genel Müdür

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ: 28 Şubat 2018
KARAR SAYISI : 2018/08**

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

Yönetim Kurulumuzun 28 Şubat 2018 tarih ve 2018/08 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği II-14.1 gereği, Şirketimizin 01.01.2017 - 31.12.2017 faaliyet dönemine ilişkin olarak hazırlanan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, hazırlanan faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle 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.

Özlem TEKAY Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi Denetimden Sorumlu Komite BŞk.

Nazlı YILMAZ Çağan ERKAN
Mali İŞler Genel Müdür Yrd. Genel Müdür

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

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

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

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

01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.

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

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

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

Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

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.Ő.

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 Őikyetleri inceler ve sonuca bağlar.

Şirket alıŐanlarının, 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. alıŐmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını tutanağa bağlanarak alınan kararları Yönetim Kurulu'na sunar.

Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde (yedi) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde, Komitenin kendi görev ve sorumluluk alanı ile ilgili Yönetim Kuruluna yazılı olarak herhangi bir olumsuz tespit ve öneride bulunulmasını gerektirecek bir durum söz konusu olmamıştır.

Komite; 30.12.2016 tarih 2016-07 sayılı toplantısında, Şirketin 2016 yılının değerlendirmesini ve Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Ek Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.5.9 gereği olarak iç kontrol ve iç denetim sisteminin iŐleyiŐ ve etkinliğinin gözetimini yapmak için iç kontrol sisteminin kurulması çalışmalarına baŐlanılmıŐ olduğunu ayrıca 2017 yılında da tamamlanmasının planlandiğini 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 iç Denetim standartlarına uygun bir Şekilde gerçekleştirilmesi, raporlanması ve bulgulara ilişkin önerilerin sunulması konusunda 2018 yılında DRT (Deloitte) Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ő.'den hizmet alınmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı oybirliği ile kabul edilip 12.02.2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

Komite başkan ve yesi yönetim kurulunun bağımsız üyelerinden seėilmiŐtir ve Komitenin görev alanına giren konularda deneyim sahibidirler.

Denetimden Sorumlu Komitesi 28.12.2017 tarih 2017-07 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak Şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamındaki çalışmalarını gözetir.

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

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

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

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

Komite, Kurumsal Yönetim Tebliğinde belirtildiği üzere, Yönetim ve pay sahipleri de dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın Sermaye Piyasası mevzuatına göre bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını titizlikle değerlendirir ve buna ilişkin değerlendirmesini bir raporla Yönetim Kurulu'nun onayına sunar.

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde 5 (beş) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi 28.12.2017 tarih 2017-05 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 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 29.12.2017 tarih 2017-07 sayılı komite toplantısında 2017 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 Kamuoyu Aydınlatma Platformunda, Merkezi Kayıt Kuruluşunda, Kurumsal internet Sitesinde zamanında yapılmasını sağlamak/ koordine etmek.
- Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10'e uygun olarak, Kurumsal Yönetim Komitesinin gözetim görevini yapmasına olanak sağlamak.
- Yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmak.
- Yıllık ve dönemsel faaliyet raporlarının hazırlanmasını ve bunların mevzuata uygun olacak şekilde kamuoyu ile paylaşılmasını sağlamaktır.

Ayrıca; Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasının sağlanması, ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak, Pay sahipleri ile şirket üst yönetimi ve yönetim kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek bilgi akışının temin edilmesi, Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirlerin alınması,

Kurumsal Yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek gibi başlıca görevleri vardır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

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 2017 Raporu sunulmuş ve 29.12.2017 tarih ve 2017/23 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiştir.

01.01.2017-31.12.2017 döneminde pay sahiplerinden Yatırımcı İlişkileri Bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan toplam 40 adet başvurunun hepsi cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir.

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

Kamuyu Aydınlatma Platformunda şirketimizin Genel Bilgiler sayfasında, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi ve personelinin adı, soyadı, görevi, iletişim bilgileri ve lisans belgesi türü belirtilmekte olup 01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

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

28.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Sermaye Piyasası Kurulunun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu’nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve 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 28.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış oldukları herhangi bir işlem yoktur.

II. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

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

Şirketimizin üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür 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.

01.01.2017 - 31.12.2017 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 170.955-TL; Yönetim Kurulu danışmanlarına ödenen menfaatler toplamı 552.885-TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 2.541.477-TL olmak üzere toplam 3.265.317-TL olarak gerçekleşmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

III. 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

2016 yılında halka açık 31 adet GYO şirketi bulunurken, 2017 yılında Saf GYO ve Akış GYO'nun birleşmesi nedeniyle bu sayı 30'a gerilemiştir.

2016 yıl sonundaki GYO'ların piyasa değerleri toplamı 24,3 milyon TL olarak gerçekleşirken 2017 yıl sonunda bu değer 26,6 milyon TL seviyesine yükselmiştir.

GYO Endeksi

2016 yılını 78.139 puanla kapayan BİST 100 endeksi, 2017 yılını %47,6 artarak 115.333 puanla tamamlamıştır.

BİST 100 endeksindeki bu artış GYO endeksinde aynı düzeyde yansımamış olup XGMYO endeksinin artışı %5,3 seviyesinde kalmıştır.

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ

İnşaat sektörü bilindiği üzere 2016 yılında ekonomik büyümenin üzerinde büyüme sağlayarak ekonominin lokomotif sektörleri olarak 2017 yılında da büyümesini sürdürdü.

2017 yılının ilk çeyreğinde % 5,6, ikinci çeyreğinde % 5,5 büyüyen sektör, üçüncü çeyrekte ise % 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu oranlar ile tüm sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü yine aynı dönemde yatırımlarını da % 12 oranında artırmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İstihdama Katkı Devam Etti

İnşaat sektörü ayrıca geçmiş yıllarda olduğu gibi 2017 yılında da istihdama yönelik önemli katkılar sağlamıştır. Türkiye’de toplam istihdamın yaklaşık % 8’ine yakın bir istihdam inşaat sektöründe gerçekleşmiştir.

TÜİK endeksine bakıldığında ise güven endeksi 2016 yılına karşın 2017 yılında yükselişe geçmiştir.

Uluslararası inşaat sektörü dergisi olan ENR’nin 2017 yılında açıkladığı ‘Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi’ listesine ise Türkiye’den 46 firma girmiş olup Türkiye bu sıralama içinde lider durumda bulunan Çin’den sonra ikinci sıraya yerleşmiştir.

Türkiye yurtdışı müteahhitlik hizmetleri sektörü 1972’den 2017 yılı sonuna kadar 119 ülkede 354,6 milyar dolar değerinde 9.173 proje üstlenmiştir.

Türk müteahhitlerinin yurtdışı projelerinin ortalama toplam bedelleri 2016 yılının ortalama proje bedeli 71 milyon dolar olurken 2017 yılı için rakam 61 milyon dolar düzeyindedir.

Konut Satışları Arttı

Türkiye’nin lokomotif sektörlerinden biri olan ve başı çeken inşaat sektörü içinde konut satışlarına baktığımızda son 3 yılda olduğu gibi 2017 yılında da büyüme eğilimini göstermeye devam ettiğini gözlemlemiş olduk.

2016 yılında toplam 1.341.453 adet konut satılırken 2017 yılı sonuna gelindiğinde konut satışlarının % 5,06 oranında artış göstererek 1.409.314 âdete ulaştığını belirtebiliriz.

Özellikle 2017 yılı içinde sağlanan teşvikler ile piyasaya hareket geldiğini ve satış rakamlarındaki artışa büyük etkisi olduğunu belirtmemiz gerekir.

Yabancıların konut edinmesi ve vatandaşlık hakkı verilmesine ilişkin yasal düzenlemeler, 150 m2’den büyük konutların KDV oranlarının %8’e indirilmesi ile ilgili düzenlemenin 2017 yılının üçüncü çeyreğine kadar uzatılması, Tapu harcının 2017 yılı üçüncü çeyreğine kadar geçerli olmak üzere binde 20’den binde 15’e düşürülmesi bu teşviklerden bazılarıdır.

Kaynaklar:

GYODER 2017 Çeyrek Raporları

KPMG 2017 İnşaat Sektör Raporu

PERAKENDE SEKTÖRÜ

Ülkemiz genelinde 2016 yılı sonunda 390 adet olan AVM sayısının 2017 yılı sonu itibarıyla 429 âdete ulaştığını gözlemlemekteyiz. Proje aşamasında ise inşaatı devam eden 65 adet AVM bulunmaktadır.

Kiralanabilir Alan Stoku Arttı

2016 yılı sonu itibarıyla 11 milyon 359 bin m2 olan kiralanabilir alan stoku 2017 yıl sonu itibarıyla 429 AVM ile toplam 12 milyon 611 bin m2’ye ulaşmıştır. Proje aşamasında olan AVM’ lerinde eklenmesi ile 2018 yılı içinde toplam kiralanabilir alan stokunun 15 milyon m2’yi aşması beklenmektedir.

İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38’ini oluşturmaktadır. 2017 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde ise ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 158 m2’ye ulaşmıştır. Bu oran 2016 yılı sonunda, Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 145 m2’dir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

En Çok Avm İstanbul'da

Ülke genelinde en fazla AVM'ye sahip illerimiz sırasıyla; İstanbul'da 124 âdet, Ankara 36 adet ve İzmir 26 âdettir. 2017 yılı sonu itibariyle Türkiye genelinde 62 ilimizde AVM bulunurken halen 19 ilimizde ise AVM bulunmamaktadır.

Ciro Endeksi Arttı

Ciro endeksi 2017 Aralık ayında, bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyon arındırılmadan incelendiğinde %15,5 artış kaydetmiştir.

Ziyaretçi Endeksi Arttı

Ziyaretçi Sayısı Endeksi 2017 yılı Aralık ayı verileri bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında %1,8 artış kaydetmiştir.

Kaynaklar:

GYODER 2017 Çeyrek Raporları
KPMG 2017 İnşaat Sektör Raporu
AYD 2017 Perakende Raporu
EVA 2017 Gayrimenkul Değerleme Raporu

OFİS SEKTÖRÜ

2017 4.çeyreğinde toplam 331.616 m2 yeni ofis alanı tamamlanarak pazara girmiş ve toplam arz yılsonu itibariyle 5,79 milyon m2'ye yükselmiştir. 2017 yılının toplam kiralama işlemi önceki yılın toplam işlemine kıyasla %68 artış göstererek 300.651 m2 olmuştur.

Yılın 4.çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 74.052 m2 olmuştur. 2016 yılı sonunda %23,6 olan ofis boşluk oranı 2017 yılsonu itibariyle %24,3 olarak gerçekleşmiştir.

Kiralamada Anadolu Yakası Önde

2017 yılı için m2 bazlı gerçekleştirilen kiralama anlaşmalarına bakıldığında en çok oranın İstanbul Anadolu Yakasında gerçekleştiğini gözlemledik. Yaklaşık olarak %54 oranında Anadolu Yakasında kiralamalar gerçekleştirilirken bunu sırası ile %40 oranla Merkezi İş Alanı (MİA) Bölgesi ve %6 oranla Merkezi İş alanı dışı bölgeleri izlemiştir.

Bu ofis stokundaki boşluk oranının özellikle Avrupa Yakası'nda Cendere bölgesinde tamamlanan ve kiralamaya hazır halde piyasaya sunulan yeni projelerden kaynaklandığı da gözükmemektedir.

Toplam Arz Oranı Yükseldi

2017 yılı sonu itibariyle bakıldığında Türkiye genelinde toplam arz oranı 5.79 milyon m2'ye ulaşmıştır. Ayrıca inşa halindeki diğer arzlara da bakarsak 2020 yılına doğru toplam arzın 7,5 milyon m2'yi de aşacağı beklenmektedir.

Kaynaklar:

GYODER 2017 Çeyrek Raporları
KPMG 2017 İnşaat Sektör Raporu

OTEL SEKTÖRÜ

Türkiye özellikle İstanbul 2015 yılına kadar Dünya üzerinde en önemli 5 turizm ülkesi olarak gösterilirken ve ziyaret edilirken maalesef 2016 yılında sert bir düşüş yaşamıştır. 2014 yılında 35.850.286 ve 2015 yılında 35.592.160 turist gelir iken ve bu yıllarında ülkemizde otel doluluk oranları %51 seviyelerinde iken 2016 yılında turist sayısı yaklaşık olarak %24 azalarak 25.265.406 turiste gerilemiştir.

Bu düşüşte ülkemizde ve bölgemizde yaşanan siyasi gelişmeler etkili olmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gelen Turist Sayısı Yaklaşık %20 Oranında Arttı

2017 yılına gelindiğinde ise gelen turist sayısında bir önceki yıla göre yaklaşık %20 oranında bir artış gözükmesine rağmen kişi başı harcamalarda ise düşüşler gerçekleşmiştir. 2017 yılının ilk dokuz ayında yabancı turistlerin kişi başı yapmış olduğu harcama 614 USD olarak gerçekleşirken 2016 yılının aynı döneminde bu harcama tutarı 633 USD olduğu tespit edilmiştir.

2017 yılının ilk 11 ayının istatistiklerine baktığımızda Türkiye'ye gelen yaklaşık 30.700.000 turistin %32'sinin İstanbul'a, %31,'inin Antalya'ya ve %7'sinin Muğla'ya geldiği gözlemlenmiştir. Ülkemizdeki otellerin doluluk oranı %60,3 iken sadece İstanbul'daki otel doluluk oranı %62,6 olmuştur.

Türkiye geneline baktığımızda 2017 yılı itibariyle toplam 426.000'oda kapasiteli 3.641 işletme belgeli ve 144.000 oda kapasiteli 1.135 yatırım belgeli tesis olduğunu belirtebiliriz. Ülkemizdeki otellerin ortalama gerçekleşen oda fiyatlarına baktığımızda genel ortalama 67,60 Euro iken İstanbul'un ortalaması ise 76,89 Euro olmuştur.

Kaynaklar:

GYODER 2017 Çeyrek Raporları
KPMG 2017 İnşaat Sektör Raporu

01.01.2017-31.12.2017 Döneminin Değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde genel kurulda alınan kararların tümü yerine getirilmiştir.

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

28.03.2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulu 06.04.2017 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yapmış olduğu görev dağılımı neticesinde; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hüsnü Akhan, Yönetim Kurulu Üyeliklerine; Ekrem Nevzat Öztangut, Hayrullah Murat Aka, Hasan Hüsnü Güzelöz, Mustafa Sabri Doğrusoy (Bağımsız Üye), Özlem Tekay (Bağımsız Üye), seçilmiş 06.04.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) kamuya duyurulmuştur.

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

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

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

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

Ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesinin, Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesinin görevlerini de üstlenmesi kararlaştırılmıştır.

Yönetim Kurulu komiteleri görev dağılımı, 06.04.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) kamuya duyurulmuştur.

01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 26.01.2017 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimizce, Gebze Center Otel ve Ek Binalar projesi kapsamında, Halkbank A.Ş tarafından özetle aşağıda belirtilen şartlarda sağlanması öngörülen proje finansmanı niteliğindeki krediye ilişkin akdedilecek olan Kredi Sözleşmesini, eklerini, Kredi Sözleşmesine ilişkin her türlü mektup, talep, ihbar, rapor ve sair evrakı şirketimiz adına tanzim, imza ve gerektiğinde tadil etmek üzere ve varsa Kredi Sözleşmesinin önkoşul dokümanlarının imzalanmasında ve bu dokümanların bankalara tevdi edilmesi hususunda şirketi imza sirkülerinde şirket imza yetkilisi olarak belirtilen Şirket Genel Müdürü Çağan ERKAN ve Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Hüsnü GÜZELÖZ'ün müştereken yetkilendirilmelerine, katılanların oybirliği ile karar verildi.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tutar	: EUR 20.000.000
Kreditör	: Halkbank A.Ş.
Vade	: Ocak 2022
Ödeme Şartları	: İlk iki yıl anapara geri ödemesiz, 3ayda bir faiz ödemeli toplam beş yıl vadeli
Kredi Şartları	: %6 yıllık faiz oranı ve 50bps peşin komisyon

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 24.03.2017 tarihinde yapılan toplantısında;

- I. Şirketin 500.000.000.-TL Kayıtlı Sermaye Tavanı içerisinde kalacak şekilde, 239.000.331.-TL olan çıkarılmış sermayesinin; 1.599.928,24.-TL'si Enflasyon Düzeltmesi Olumlu Farkları hesabından, 91.407.526,76.-TL'sinin Geçmiş Yıl Karlarından olmak üzere tamamı iç kaynaklardan karşılanarak toplam 93.007.455.-TL artırılarak 332.007.786.-TL'ye çıkarılmasına,
- II. %38,915199 oranında gerçekleştirilecek sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların, mevcut A Grubu ve B Grubu pay sahiplerine sahip oldukları pay grupları itibariyle ve Şirket sermayesine iştirakleri oranında bedelsiz olarak Sermaye Piyasası mevzuatının kaydi sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Kayden usulüne uygun şekilde dağıtılmasına,
- III. Bu kapsamda iç kaynaklardan gerçekleştirilecek sermaye artırımına ilişkin Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7nci maddesinin ekteki metin doğrultusunda tadil edilmesine,
- IV. Gerekli izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu ve ilgili diğer kuruluşlara müracaat edilmesine ve bu amaçla gerekli işlemlerin yürütülmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine
- V. Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilgili mevzuat hükümleri uyarınca gerekli açıklamaların yapılmasına, oybirliği ile karar verilmiştir.

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 19.04.2017 tarihinde yapılan toplantısında;

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

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 03.07.2017 tarihinde yapılan toplantısında;

- I. Şirket portföyünde yer alan "Gebze Center AVM" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Avrupa Para Birimi ("EURO") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.07.2017 - 31.12.2017 (altı ay) dönemine münhasır olarak, 1 EURO kurunun ağırlıklı ortalamasının 3,32 Türk Lirası olarak belirlenmesine karar verilmiştir.
- II. Şirket portföyünde yer alan "Doğuş Center Maslak" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Amerika Para Birimi("USD") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.07.2017 - 31.12.2017 (altı ay) dönemine münhasır olarak, 1 USD kurunun 3,30 Türk Lirası olarak belirlenmesine,
- III. Şirket portföyünde yer alan "Doğuş Center Etiler" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Amerika Para Birimi ("USD") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.07.2017 - 31.12.2017 (altı ay) dönemine münhasır olarak, 1 USD kurunun 3,30 Türk Lirası olarak belirlenmesine, karar verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 13.12.2017 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesinin 12 Aralık 2017 tarih ve 2017/4 sayılı toplantıda alınan karar ve önerisi dikkate alınarak; 2017-2018 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.

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 28.12.2017 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimizin maliki bulunduğu Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Tatlıkuyu Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi, No:310 adresinde kain ve tapunun G22B24B2A pafta, 5678 ada, 22 nolu parselinde kayıtlı taşınmazımız üzerinde inşaatı tamamlanmış olan Otomotiv Showroom ve Servis Alanı ile Ticari Alan'ın 10 yıl süre ile aşağıdaki şartlarda Doğu Oto Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'ne kiralanmasına, kiralama bedelinin tespitinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 28.12.2017 tarihli değerlendirme raporu dikkate alınarak;

- Sözleşme kira başlangıç tarihinin, kiracı tarafından İşletme Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınmasından 1 (Bir) ay sonra başlamasına,
- Kira bedelinin ilk yıl için yıllık 480.000-Euro+Kdv, gelecek yıllar itibariyle ise, kira bedeline yıllık %1,5'den az ve %3'den fazla olmamak üzere Eurostat tarafından yayınlanan bir önceki yıla ait "Tüm Kalemler İçin Euro Bölgesi Tüketici Fiyat Endeksi" [Euro-zone Harmonised Indices of Consumer Prices (HICPs-All Items)] olarak belirlenmesine,
- Kira sözleşmesinin yukarıdaki şartları içerecek şekilde imzalanmasına, karar verilmiştir.

Hüsnü Akhan ve Hayrullah Murat Aka işlemin diğer tarafı şirketle, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 9 ve 10ncu maddeleri kapsamında ilgisi bulunması nedeniyle oy kullanmamış, bağımsız üyeler de dahil olmak üzere oybirliği ile karar alınmıştır.

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.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

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

Denetimden Sorumlu Komite'nin 14.02.2017 tarih ve 2017/2 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kurulu'na önermesi sonucu, 15.02.2017 tarih ve 2017/4 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla 2017 yılı hesap dönemi için denetçi olarak PwC Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş (şirket ünvanı 12.12.2016 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından PwC Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. olarak tescil edilerek değişmiştir.) ve 28.03.2017 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

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

01.01.2017 - 31.12.2017 dönemi içerisinde bu kapsamda yapılan herhangi bir özel denetim talebi olmamıştır.

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

01.01.2017 - 31.12.2017 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2017 - 31.12.2017 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde şirketimiz aleyhine aşağıda yazılı olan davalar açılmış olup, belirtilenler dışında şirketimizin yönetim kurulu aleyhine, pay sahipleri ve/veya üçüncü kişiler tarafından açılmış ve takibimizde bulunan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. eski çalışanlarından "Ayşe Didem Gülsever" tarafından İstanbul 4. İş Mahkemesi Hakimliğinin 2016-557 E.s. dosyası ile aleyhimize işe iade davası ikame edilmiş olup yerel mahkeme davanın reddine karar vermiştir. Karar kesinleşmiştir.
2. İstanbul Anadolu 16.İş Mahkemesinin 2016-805 E.s. dosyası ile davacı Orhan Sarım tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Tic. A.Ş. ve Engin İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine Gebze Center Otel Projesi inşaatı şantiyesinde meydana gelen iş kazası nedeni ile maddi manevi tazminat talepli açılmış olan tazminat davasıdır. Davacı yan 13.04.2017 tarihli celsede aleyhimize olan davayı takipsiz bıraktığından dosya Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş yönünden işlemden kaldırılmıştır.
3. Gebze 1.İş Mahkemesinin 2016-1460 E.s. dosyası ile davacı Mutlu Karadeniz tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Tic. A.Ş. ve Engin İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine Gebze Center Otel Projesinde inşaatında meydana gelen iş kazası nedeni ile maddi manevi tazminat talepli açılmış olan tazminat davasıdır. Hukuki süreç devam etmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla taraf olduğu alacak davalarının sayısı 11, işçi davalarının sayısı 2, tazminat davalarının sayısı 1, idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin detaylı açıklamalar "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" başlığı altındaki 5.4 Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması altında yer alan Finansal Olmayan Riskler bölümünde açıklanmıştır.

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

01.01.2017 - 31.12.2017 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket veya yönetim kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli herhangi bir yaptırım yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirket Yönetim Kurulu tarafından verilen önerge doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi çerçevesinde; Şirketin 2017 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL (birmilyon) ile sınırlandırılması hususu 28.03.2017 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edildi.

01.01.2017 - 31.12.2017 dönemi içerisinde bağış ve yardım yapılmamıştır.

Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Hakim Şirketle, Hakim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hakim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun veya Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hakim Şirketin ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Tüm Diğer Önlemler

Şirketler topluluğu bünyesindeki hakim ve bağlı şirketler ile yürütülen işlemler olağan ticari faaliyetler olup 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.

2017 YILI BAĞLILIK RAPORU

Genel Bilgiler

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 2017
Ticaret unvanı	: DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis numarası	: 0648-0081-4890-0019
Merkez Adresi	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mah.Ahi Evran Cad. No:4/7 Maslak Sarıyer İSTANBUL
İletişim Bilgileri	
Telefon	: 0 212 335 28 50
Fax	: 0 212 335 28 99
E-posta adresi	: info@dogusgyo.com.tr
İnternet Sitesi Adresi	: www.dogusgyo.com.tr

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

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca şirketler topluluğu içerisinde yer alan bağlı şirketin yönetim kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, şirketin hâkim ve bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenler. Raporunda, şirketin geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı tüm hukuki işlemlerin ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemlerin açıklaması yapılır. Hukuki işlemlerde edimler ve karşı edimler, önlemlerde, önlemin sebebi ve şirket yönünden yarar ve zararları belirtilir. Zarar denkleştirilmişse, bunun faaliyet yılı içinde fiilen nasıl gerçekleştiği veya şirketin sağladığı hangi menfaatlere ilişkin olarak bir istem hakkı tanındığı ayrıca bildirilir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Diğer taraftan payları borsada işlem gören şirketler, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 9 ve 10'a göre ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının, alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının, satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10'una veya daha fazlasına ulaşacağına öngörülmesi durumunda, şirket yönetim kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması ve bu raporun veya sonucunun KAP'ta açıklanması zorunlu kılınmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketleri ile ilişkileri hakkında 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi gereğince ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 9-10 uyarınca işbu rapor düzenlenmiş olup rapor, doğru ve dürüst hesap verme ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1. ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketin sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	2.604.451	0,78	1.874.850	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	14,67	35.052.950	14,67
Diğer Halka Açık Kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	84,55	202.072.531	84,55
Toplam			332.007.786	100	239.000.331	100

(*) 31 Aralık 2017 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.

2. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİ

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

3. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLERLE İLİŞKİLER

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 Yılında Gerçekleştirilen İşlemler

Şirketin satış gelirlerinin % 35'i ana ortağımıza bağlı grup şirketleriyle gerçekleşen işlemlerden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</i>		
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	116.030	-
Doğuş Oto Pazarlama Tic. A.Ş.	22.073	-
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	38.516
Toplam	138.103	38.516

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 1.622.542 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 2.473.933 TL). 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla bunun dışında ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminat yoktur.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	942.855	486.129
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	449.350	226.441
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	42.028	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	15.387	17.111
Antur Turizm A.Ş.	3.772	-
Toplam	1.453.392	729.681

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	16.097.346	14.345.916
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	7.650.191	7.303.322
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.155.062	1.031.470
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	442.496	38.516
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	174.639	786.851
Doğuş Holding A.Ş.	55.530	16.870
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	14.521	4.412
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (*)	-	395.153
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş. (*)	-	35.843
Garanti Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	15.238
Toplam	25.589.785	23.973.591

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(*)31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş., Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ve GarantiFinansal Kiralama A.Ş.’nin hisse devirleri yapıldığından dolayı Şirket’in ilişkili tarafı listesinde yer almamaktadır.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Hizmet giderleri ve diğer giderler		
Doğuş Holding A.Ş.	812.330	421.523
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	188.991	209.299
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	140.396	104.849
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	114.570	91.017
Antur Turizm A.Ş.	100.329	84.441
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	-	290.616
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (*)	-	35.250
Toplam	1.356.616	1.236.995

(*)31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin hisse devirleri yapıldığından dolayı Şirket’in ilişkili tarafı listesinde yer almamaktadır.

Hizmet alımı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.669.242	2.669.242
Toplam	2.669.242	2.669.242

Kiralama ilişkisinin tamamında, Sermaye Piyasası Kurulu’nun yetkilendirdiği Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından belirlenen kira bedelleri alt limit olarak alınmaktadır. Gerçekleşen kiralama ilişkilerinde bu sınıra riayet edilmiştir. Yukarıda belirtilen hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketler ile yapılan işlemler, olağan ticari işlemler olup, bu işlemlerin herhangi birisinde işlem koşullarının hâkim şirketin yönlendirilmesiyle veya bir başka şirket lehine olacak biçimde belirlenmesi söz konusu olmamıştır. Ticari işlemler gerçekleştirilirken karşı tarafın bağlı veya hakim şirket olup olmamasına göre fiyatlama yapılmamaktadır.

Şirket, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun, 13. Maddesinde belirtilen, transfer fiyatlandırmasına ilişkin kurallara uygun hareket edebilmek için hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerin emsallerine uygunluk ilkesine uygun bulunmasına ve bu şirketler ile yapılan işlemlerin arasında ilişki bulunmayan diğer şirketler gibi olmasına dikkat etmiştir. Emsallere uygunluk ilkesi bir şirketin, bağlı şirket ve şubesi ile olan mal ve hizmet fiyatlandırmasının, arasında ilişki bulunmayan diğer şirketler gibi olması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yapılan işlemlerde uygulanan fiyat ve bedeller emsallere uygun olup, hâkim şirket, hâkimiyetini şirketimizi kayba uğratan şekilde kullanmamıştır. Ayrıca; hâkim şirket ve ona bağlı şirketler, şirketimizi kayba uğratan şekilde iş, varlık, fon, personel, alacak ve borç devri gibi hukuki işlemler yapmaya; kârını azaltmaya ya da aktarmaya; malvarlığını aynı veya kişisel nitelikte haklarla sınırlandırmaya; kefalet, garanti ve aval vermek gibi sorumluluklar yüklemeye; ödemelerde bulunmaya; haklı bir sebep olmaksızın tesislerini yenilememek, yatırımlarını kısıtlamak, durdurmak gibi verimliliğini ya da faaliyetini olumsuz etkileyen kararlar veya önlemler almaya yahut gelişmesini sağlayacak önlemleri almaktan kaçınmaya yöneltmemiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4. 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, 2016 yılında şirketler topluluğu bünyesindeki hâkim ve bağlı şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2017 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.

2017 yılı içerisinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2017 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 28 numaralı dipnotunda açıklanmıştır. Bu rapor sadece %10 sınırını aşan alış ve satışların piyasa koşullarına uygunluğu açısından değerlendirmektedir.

2018 yılında da aynı nitelikteki işlemlerin Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 10'da belirtilen% 10 limitini aşması beklenmekte olup, bu raporda açıklanan esaslara uygun olarak işlemler gerçekleştirilecektir.

Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun;

- 17.01.2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-18.1b)
- 17.01.2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-55.1.c)
- 19.01.2017 tarih, 29953 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Finansal Araçlar Standardına İlişkin Türkiye Finansal Raporlama Standardı (TFRS 9) Hakkında Tebliğ 55
- 27.01.2017 tarihli ve 29961 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (VII-128.7.b)
- 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)
- 03.02.2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-14.1.a)
- 10.02.2017 tarihli ve 29975 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Özel Durumlar Tebliği (II-15.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-15.1a)
- 10.02.2017 tarihli ve 29975 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kamuyu Aydınlatma Tebliği (VII-128.6) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (VII-128.6a)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 10.02.2017 tarihli ve 29975 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri ile Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ III-37.1’de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-37.1.b)
- 18.02.2017 tarihli ve 29983 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Piyasa Bozucu Eylemler Tebliği (VI-104.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (VI-104.1.a)
- 18.02.2017 tarihli ve 29983 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Borçlanma Araçları Tebliği (II-31.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-31.1.a)
- 24.03.2017 tarih, 30017 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Türkiye Denetim Standartları Tebliği No: 53 (Karşılaştırmalı Bilgiler-Önceki Dönemlere Ait Karşılık Gelen Bilgiler ve Karşılaştırmalı Finansal Tablolara Hakkında Bağımsız Denetim Standardı 710)
- 30.06.2017 tarihli ve 30110 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Kaydileştirilen Sermaye Piyasası Araçlarına İlişkin Kayıtların Tutulmasının Usul ve Esasları Hakkında Tebliğ (II-13.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-13.1.a)
- 08.09.2017 tarihli Yatırımcı Tazmin Merkezi Duyurusu
- 08.09.2017 tarihli II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliğinin 11 ve 12. Maddelerine İlişkin Duyuru
- 20.10.2017 tarihli ve 30216 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri ile Yan Hizmetlerine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (III-37.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ
- 01.12.2017 tarihli ve 30257 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğinde (II-5.2) değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-5.2.a)
- 29.12.2017 tarihli ve 30255 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)’nde değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (VII-128.2.c)
- 29.12.2017 tarihli ve 30255 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Kaydileştirilen Sermaye Piyasası Araçlarına İlişkin Kayıtların Tutulmasının Usul ve Esasları Hakkında Tebliğ (II-13.1)’nde değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-13.1.b)

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Şirketin Danışmanlık, Değerleme ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında çıkan çıkar çatışmaları ve Bu çıkar çatışmalarını önlemek için Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi

Şirketimizin Doğuş Center Maslak, Antalya 2000 Plaza ve Doğuş Center Etiler için gayrimenkul değerleme hizmeti aldığı Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő. ile 01.01.2017 - 31.12.2017 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar atıŐması ve uyuŐmazlıđı olmamıştır. Gerek yapılan sözleŐmeler gerekse, Şirket i çalışma dzenlemelerimizle çıkar çatıŐmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin Gebze Center AVM ile Ek Binalar ve Otel Projesi için gayrimenkul değerleme hizmeti aldığı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ő. ile 01.01.2017 - 31.12.2017 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar atıŐması ve uyuŐmazlıđı olmamıştır. Gerek yapılan sözleŐmeler gerekse, Şirket i çalışma dzenlemelerimizle çıkar çatıŐmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 14.12.2016 - 13.12.2017 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ő. ile 01.01.2017 - 31.12.2017 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar atıŐması ve uyuŐmazlıđı yoktur. Gerek yapılan sözleŐmeler gerekse, Şirket i çalışma dzenlemelerimizle çıkar çatıŐmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin ticari sır kapsamında, müşteri ve tedarikçiler ile ilgili bilgilerin gizliliğine hassasiyetle zen göstermektedir.

Şirketimiz yatırım danışmanlığı hizmeti almamaktadır.

% 5'i AŞan Karşılıklı iştiraklere ilişkin Bilgi

Şirketin bu kapsamda karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler

Ortaklık tarafından unc kişiler lehine verilmiş olan herhangi bir teminat, rehin, ipotek ve kefalet yoktur. Bu hususa ilişkin açıklama 28.03.2017 tarihinde yapılan genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

Doğuş GYO A.Ő., 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 zen 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.

IV. FİNANSAL DURUM

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

Şirket 01.01.2017 - 31.12.2017 dönem net karı 54.065.513-TL'dir (31.12.2016: 58.650.926-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.

31.12.2017 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 1.165.054.708-TL'dir. (31.12.2016: 1.041.884.681-TL) Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 84,52'sini oluşturmaktadır.

01.01.2017 - 31.12.2017 tarihlerinde satış hasılatı 73.916.621-TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2016: 64.186.519-TL) Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin 31.12.2017 dönem sonu itibarıyla 35.299.763 Euro ve 29.174.419 Amerikan Doları tutarında kredi anapara ve tahakkuk etmiş faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir;

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2016
Toplam Varlıklar	1.165.055	1.041.885
Özkaynaklar	880.586	826.592
Toplam Yabancı Kaynaklar	284.469	215.293
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	24,42%	20,66%
Toplam Finansal Borç	269.439	193.439
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	23,13%	18,57%
Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2016
Hasılat	73.917	64.187
Satışların Maliyeti	(11.046)	(8.214)
Brüt Kar	62.870	55.972
Faaliyet Karı	100.188	95.222
Toplam Kapsamlı Gelir	53.994	58.567
Brüt Kar / Satışlar (%)	85,05%	87,20%

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.

31.12.2017 tarihi itibarıyla portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir;

Portföy Dağılımı (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2016
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	1.145.929	1.024.010
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	8.994	1.947
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	10.132	15.928
Toplam Portföy Değeri	1.165.055	1.041.885

Gayrimenkul Portföyü

Antalya / Merkez, Alışveriş Merkezi, “Antalya 2000 Plaza”

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

Şirket toplam faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde % 1,3 paya sahip olan binanın değeri, Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporuna göre 14.707.500 TL'dir.

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

Doğuş Center Maslak; Doğuş Otomotiv markaları, showroamları ve servis alanları, Doğuş 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 %28,1 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporuna göre 321.440.000 TL'dir.

www.doguscentermaslak.com.tr

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İstanbul / Beşiktaş Etiler, İş Merkezi, “Doğuş Center Etiler” Bağımsız Bölümler

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

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

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

Şirketin toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %12,7 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporuna göre 144.609.000 TL’dir.

Kocaeli / Gebze, Alışveriş Merkezi ve Ek Projeler

“Gebze Center AVM-Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi”

Gebze Center AVM

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

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

66.072,72 m2 kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza alanı olan, sinema, bowling, GYM ve çocuk eğlence alanlarının bir arada bulunduğu Gebze Center; 180 milyon ABD Dolarlık yatırım bütçesi ile 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçti ve yılda yaklaşık 9 milyonun üzerinde ziyaretçi alıyor.

Şirketin toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %49,9 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporuna göre 570.010.000 TL’dir.

www.gebzecenter.com.tr

Gebze Center – Otel

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

Mayıs 2015’te yapımına başlanan ve 21.983,12 m2 alan üzerine inşa edilen, 3 bodrum kat, 1 asma kat ve 13 kat otel binasından oluşan Hyatt House Gebze, Hyatt markasının global standart ve konseptine uygun olarak 1 Kasım 2017 tarihi itibarı ile kapılarını açtı. Toplam 158 oda kapasitesine sahip olan Hyatt House

Gebze’de havuz, fitness, business center, lounge ve yeme-içme hizmetleri sunuluyor.

Şirketin toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %5,6 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporuna göre 64.475.000 TL’dir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Doğuş Oto Gebze'ye, Gebze bölgesine de dolaylı olarak önemli bir katkı sağlıyor.

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 %2,4 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporuna göre 26.810.000 TL'dir.

Kiralanan Varlıklarla İlgili Bilgiler

31.12.2017 bir aylık kira geliri verileridir.

Gayrimenkuller	Aralık 2017 Aylık Kira Geliri-TL
Gebze Center AVM	3.464.009
Doğuş Center Maslak	2.136.887
Doğuş Center Etiler	1.133.068
Antalya 2000 Plaza	60.498

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

Not:

Gebze Center AVM aylık kira geliri %80,40 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.
Doğuş Center Maslak aylık kira geliri %95,51 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.
Doğuş Center Etiler aylık kira geliri %97,53 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.
Antalya 2000 Plaza aylık kira geliri rakamı %53,55 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

(Bin TL)	31.12.2017		31.12.2016	
Döviz Varlıklar (TL Karşılığı)	5.311	59,05%	1.526	78,38%
Vadeli Döviz Tevdiat	4.966	55,21%	1.192	61,22%
Vadesiz Döviz Tevdiat	345	3,84%	334	17,16%
TL Varlıklar	3.683	40,95%	421	21,62%
Vadeli TL Mevduat	3.671	40,82%	358	18,39%
Vadesiz TL Nakit ve Banka	12	0,0013%	63	3,23%
Genel Toplam	8.994	100%	1.947	100%

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tamamlanan Projeler

Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi

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

Bu kapsamda 09.07.2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı gereği;

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

Bu kararımıza ilişkin olarak;

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

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

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

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

21.08.2017 tarihinde projenin Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Değerleme Konusu	Doğuş Center Maslak
Talep Tarihi	Aralık 2017
Raporu Hazırlayan	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.12.2017/DGYO 2017-1
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ.Ayazağa Mah., 2 pafta, 1 ada, 131 nolu parsel
Nihai Değer	321.440.000 TL
Sigorta Değeri	44.473.945 EURO
Değerleme Konusu	Doğuş Center Etiler-45 adet Bağımsız Bölüm
Talep Tarihi	Aralık 2017
Raporu Hazırlayan	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26 Aralık 2017/DGYO 2017-3
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mah., 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 1,289,293,294,295,296,297,298,299,300,301,302,303,304,305,306,307,308, 309,310,311,312,313,314,315,316,317,318,319,320,321,322,323,324,325,326,327, 328,329,330,331,332,333,334,335 nolu bağımsız bölümler
Nihai Değer	144.609.000 TL
Sigorta Değeri	24.696.678 EURO
Değerleme Konusu	Antalya 2000 Plaza
Talep Tarihi	Aralık 2017
Raporu Hazırlayan	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.12.2017/DGYO 2017-2
Tapu Bilgileri	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mah., 10479 ada, 1 nolu parselde kayıtlı 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48 bağımsız bölüm numaralı işyerleri ile 49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77 ,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92 bağımsız bölüm numaralı bürolar
Nihai Değer	14.707.500 TL
Sigorta Değeri	3.408.168 EURO
Değerleme Konusu	Gebze Center AVM-Otel- Otomotiv Showroom ve Servis
Talep Tarihi	Aralık 2017
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2017/2017REV913
Tapu Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., G22B24C2A ve G22B24B2A Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 22 ve 24 parsel
Nihai Değer AVM	570.010.000 TL
Nihai Değer Otel	64.475.000 TL
Nihai Değer Showroom	26.810.000 TL
SigortaDeğeri	149.657.423 EURO (Otel ve Showroom-Servis Alanı dahil)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8.993.753	1.946.926
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.145.928.534	1.024.010.145
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		10.132.421	15.927.610
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.165.054.708	1.041.884.681
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	269.439.067	193.438.739
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	880.585.987	826.592.304
	Diğer Kaynaklar		15.029.654	21.853.638
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.165.054.708	1.041.884.681

Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8.993.555	1.946.268
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	30.472	186.848
K	Üzerinde proje geliştirilecek mükiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	4.966.169	1.396.490

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%98,36	%98,28
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%0,77	%0,19
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%30,60	%23,42
8	Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,77	%0,19
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	L/D	Azami %10	%0,43	%0,13

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 2017 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a" 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin "a, b,c ve d" bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar yukarıda gösterilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 FİNANSAL DURUM TABLOSU BİLANÇO

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		17.367.884	7.653.144
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.993.753	1.946.926
Ticari alacaklar		3.613.847	4.356.318
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6,28	138.103	38.516
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	3.475.744	4.317.802
Diğer alacaklar		1.584	24.608
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	1.584	24.608
Peşin ödenmiş giderler	8	615.726	106.197
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	187.399	159.714
Diğer dönen varlıklar	16	3.955.575	1.059.381
DURAN VARLIKLAR		1.147.686.824	1.034.231.537
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.145.928.534	1.024.010.145
Maddi duran varlıklar	11	592.464	772.643
Maddi olmayan duran varlıklar	12	137.393	157.766
Peşin ödenmiş giderler	8	766.593	9.279.279
Diğer duran varlıklar	16	261.840	11.704
TOPLAM VARLIKLAR		1.165.054.708	1.041.884.681
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		60.779.475	57.089.362
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	46.600.381	35.875.468
Ticari borçlar		11.077.492	17.405.074
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6,28	1.453.392	729.681
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	9.624.100	16.675.393
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	114.544	50.778
Diğer borçlar		1705261	126.763
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	170.526	126.763
Ertelenmiş gelirler	8	419.495	310.642
Kısa vadeli karşılıklar		1.501.057	1.730.051
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	1.501.057	1.730.051
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	895.980	1.590.586
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		223.689.246	158.203.015
Uzun vadeli borçlanmalar	5	222.838.686	157.563.271
Diğer borçlar		554.084	463.410
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	554.084	463.410
Uzun vadeli karşılıklar		296.476	176.334
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	296.476	176.334
ÖZKAYNAKLAR		880.585.987	826.592.304
Ödenmiş sermaye	18	332.007.786	239.000.331
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		5.056.295	245.372
Paylara ilişkin primler	18	249.751.377	249.751.377
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(157.807)	(85.977)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		(157.807)	(85.977)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(157.807)	(85.977)
Geri alınmış paylar	18	(3.984.585)	(3.984.585)
Geçmiş yıl karları		243.847.408	283.014.860
Net dönem karı		54.065.513	58.650.926
TOPLAM KAYNAKLAR		1.165.054.708	1.041.884.681

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	73.916.621	64.186.519
Satışların maliyeti (-)	19	(11.046.448)	(8.214.218)
Brüt kar		62.870.173	55.972.301
Genel yönetim giderleri (-)	20	(8.104.480)	(10.090.069)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	53.056.412	55.763.919
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	22	(7.633.885)	(6.424.200)
Esas faaliyet karı		100.188.220	95.221.951
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	21	-	-
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		100.188.220	95.221.951
Finansman gelirleri	23	15.481.861	3.210.464
Finansman giderleri (-)	24	(61.604.568)	(39.781.489)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar		54.065.513	58.650.926
Dönem vergi geliri/(gideri)	26	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		54.065.513	58.650.926
Diğer kapsamlı (gider)/gelir		(71.830)	(83.788)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(71.830)	(83.788)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		53.993.683	58.567.138
Pay başına kazanç	27	0,165	0,247

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	227.208.155	223.452.917	(2.189)	245.372	-	205.413.344	77.601.516	733.919.115
Sermaye arttırımı	11.792.176	-	-	-	-	-	-	11.792.176
Diğer değişiklikler nedeni ile artış	-	26.298.460	-	-	-	-	-	26.298.460
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	-	-	-	(3.984.585)	-	-	(3.984.585)
Transferler	-	-	-	-	-	77.601.516	(77.601.516)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(83.788)	-	-	-	58.650.926	58.567.138
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	239.000.331	249.751.377	(85.977)	245.372	(3.984.585)	283.014.860	58.650.926	826.592.304
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	239.000.331	249.751.377	(85.977)	245.372	(3.984.585)	283.014.860	58.650.926	826.592.304
Sermaye arttırımı	93.007.455	-	-	-	-	(34.356.529)	(58.650.926)	-
Transferler	-	-	-	4.810.923	-	(4.810.923)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(71.830)	-	-	-	54.065.513	53.993.683
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	249.751.377	(157.807)	5.056.295	(3.984.585)	243.847.408	54.065.513	880.585.987

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

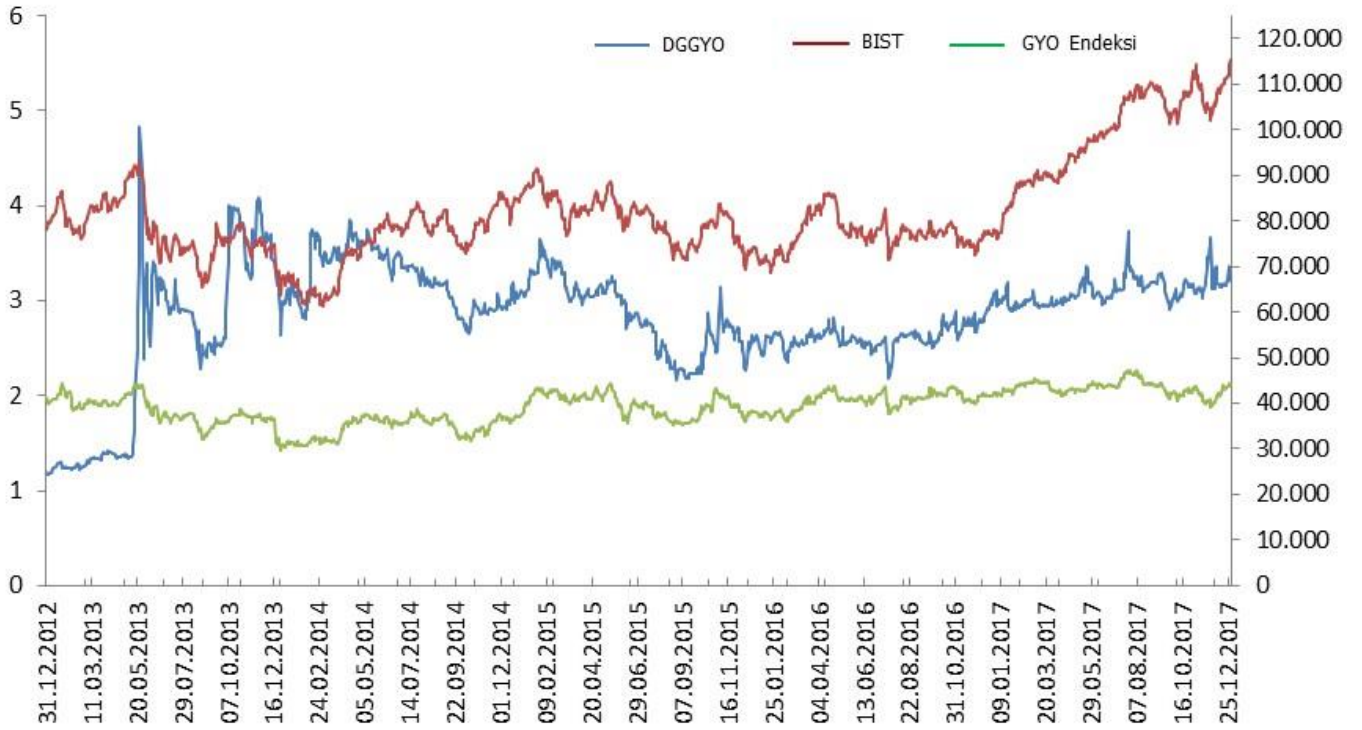
**31 ARALIK 2017
NAKİT AKIŞ TABLOSU**

Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	34.028.095	51.750.050
Dönem karı	54.065.513	58.650.926
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(12.046.873)	(13.149.771)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	20 231.513	285.734
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15.724.132	3.667.701
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	7.410.978	6.542.685
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	(52.603.722)	(54.651.571)
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler</i>	10 (52.603.722)	(54.651.571)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	17.190.226	31.005.680
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(7.068.094)	6.911.361
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(5.926.738)	(7.256.594)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(6.327.582)	12.200.002
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	5.186.226	1.967.953
<i>-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)</i>	4.852.166	4.969.054
<i>-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki (azalış)/artış</i>	334.060	(3.001.101)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	34.950.546	52.412.516
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15 (922.451)	(662.466)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(70.067.239)	(56.127.447)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10 (70.036.278)	(56.096.150)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(30.961)	(31.297)
<i>-Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	11 (30.961)	(19.837)
<i>-Maddi olmayan varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	12 -	(11.460)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	42.618.793	(30.963.976)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	82.240.000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(24.733.701)	(23.197.888)
Ödenen faiz	(15.681.737)	(6.545.949)
Alınan faiz	794.231	2.764.446
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(3.984.585)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış	6.579.649	(35.341.373)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	464.985	239.252
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış	7.044.634	(35.102.121)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	1.946.852	37.048.973
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4 8.991.486	1.946.852

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.12.2017 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanıŐ fiyatı 3,24-TL olup piyasa değeri 1.075.705.227-TL'dir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

e) Şirket Kar Dağıtım Politikası ve 2016 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 kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kar Dağıtım Zamanı

Yıllık karın ortaklara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz.

Kar dağıtımı işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

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

Sermaye Piyasası 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.

2016 Yılı Temettü Dağıtım

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan web sayfamızdaki “Yatırımcı İlişkileri” bölümü altında, 28.03.2017 tarihinde yapılan 2016 Yılı Genel Kurul Bilgileri içerisinde “Kar Dağıtım Tablosu” kısmında yer almaktadır.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu’nun (II-14.1) sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/IFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan 1 Ocak 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ilişkin Solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2016 yılı faaliyetlerinden SPK mevzuatına göre 58.650.926 TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu’na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 1.511.363 TL dönem karı gerçekleşmiştir.

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

3 Mart 2017 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, şirketimizin mevcut yatırım projesi ve büyüme politikaları doğrultusunda 2016 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması hususunun Genel Kurul’un onayına sunulmasına, oy birliği ile karar verildi.

V. ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ

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

Şirketimizin İç Kontrol Birimi henüz kurulamadığından iç kontrol işlevi Mali İşler Müdürlüğü kontrolünde yürütülmekte olup, ayrıca dönemler itibariyle 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 etkinliğinin 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.

Şirketimizin, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizmasına ait detaylı bilgiler;

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Bölüm V – Yönetim Kurulu, 5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması kısmında belirtilmiştir.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 29.12.2017 tarih 2017-07 sayılı komite toplantısında 2017 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur.

2017-07 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.

V. DİĞER HUSUSLAR

a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</i>		
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	116.030	-
Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	22.073	-
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	38.516
Toplam	138.103	38.516

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 1.622.542 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 2.473.933 TL). 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla bunun dışında ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	942.855	486.129
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	449.350	226.441
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	42.028	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	15.387	17.111
Antur Turizm	3.772	-
Toplam	1.453.392	729.681

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>Bankalar - vadesiz mevduat</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (*)	-	47.625
<i>Bankalar - vadeli mevduat</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (*)	-	1.348.907

(*)31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'nin hisse devirleri yapıldığından dolayı Şirket'in ilişkili tarafı listesinde yer almamaktadır.

İlişkili taraflarla işlemler

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	16.097.346	14.345.916
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	7.650.191	7.303.322
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.155.062	1.031.470
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	442.496	38.516
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	174.639	786.851
Doğuş Holding A.Ş.	55.530	16.870
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	14.521	4.412
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (*)	-	395.153
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş. (*)	-	35.843
Garanti Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	15.238
Toplam	25.589.785	23.973.591

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(*)31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş., Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ve Garanti Finansal Kiralama A.Ş.’nin hisse devirleri yapıldığından dolayı Şirket’in ilişkili tarafı listesinde yer almamaktadır.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Hizmet giderleri ve diğer giderler		
Doğuş Holding A.Ş.	812.330	421.523
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	188.991	209.299
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	140.396	104.849
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	114.570	91.017
Antur Turizm	100.329	84.441
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	-	290.616
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (*)	-	35.250
Toplam	1.356.616	1.236.995

(*)31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin hisse devirleri yapıldığından dolayı Şirket’in ilişkili tarafı listesinde yer almamaktadır.

Hizmet alımı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.669.242	2.669.242
Toplam	2.669.242	2.669.242

Faiz gelirleri

Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (*)	-	299.059
----------------------------------	---	---------

(*)31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Türkiye Garanti Bankası A.Ş.’nin hisse devirleri yapıldığından dolayı Şirket’in ilişkili tarafı listesinde yer almamaktadır.

Şirket’in satış gelirlerinin %35’i (31 Aralık 2016: %37) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

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

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

Çalışanlara ücret, işyerinde yemek verilmesinin yanında İş Kanunu’nda yer alan diğer sosyal haklar eksiksiz olarak sağlanmaktadır. Çalışanlardan 13 kişi şirket tarafından yaptırılan sağlık ve hayat sigortası kapsamındadır.

Çalışanlara 01.01.2017-31.12.2017 döneminde 271 saat mesleki eğitim ve yabancı dil eğitim imkanı sağlanmıştır.

Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 31.12.2017 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 424.549-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'na Kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 296.476-TL (31.12.2016 176.334-TL)dir.

Kullanılmamış izin karşılığı olarak 501.057-TL (31.12.2016 530.051-TL) ayrılmıştır.

Şirketin personel yedekleme politikası mevcuttur.

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

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

Şirket, 8 Ocak 2018 tarihli yönetim kurulu toplantısında; Gebze Center, Doğuş Center Etiler ve Doğuş Center Maslak'taki kiracılardan gelen talepler üzerine mevcut kiracıların ödemekte olduğu ABD Doları ve Avro bazlı TL karşılığı kira bedelleri için 1 Ocak - 31 Mart 2018 tarihlerinde geçerli olmak üzere ABD Doları kurunu 3,65 Türk Lirası, Avro kurunu ortalama 4,01 Türk Lirası olarak belirlemiştir.

Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 17 Ekim 2016 - 17 Kasım 2016 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Plan Değişikliğine ilişkin olarak 30 Ocak 2018 tarihinde İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin imar planı değişikliğinin iptaline dair kararı Şirket'e tebliğ edilmiştir.

Şirket, 12 Şubat 2018 tarihli yönetim kurulu toplantısında;

Şirketimizin Halkbank A.Ş'den 26.01.2017 tarihinde kullanmış olduğu Proje Finansmanı Kredisi esnasında 25.000.000-Ş 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 verilmiştir.

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

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 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri yayınlamıştır. 2004 OECD Kurumsal Yönetim İlkeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri arasındaki uyumu sağlamak amacıyla kendi ilkelerini güncellemiştir. Sonrasında Sermaye Piyasası Kurulu uluslararası gelişmelerde göz önünde tutularak 2005, 2010, 2011 2012 ve 2013 yıllarında beş kez güncellemiştir. En son olarak 03.01.2014 tarih, 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) yürürlüğe girmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu 27.01.2014 tarih, 2/35 sayılı kararına göre, 2014/2 sayılı Kurul Bülteninde; 2014 yılına ilişkin faaliyet raporları ekinde hazırlanacak Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu yeni formatı duyuruldu. 01.01.2017 – 31.12.2017 tarihlerine ilişkin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporumuz buna uygun olarak sunulmaktadır.

2015 yılında OECD tarafından yapılan en son gözden geçirmeye göre, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz bir güncelleme yapılmamıştır.

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 ve 14.12.2017 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuştur.

07.07.2015-07.07.2016 dönemine ait rapor 07.07.2015 tarihinde,

28.06.2016-28.06.2017 dönemine ait rapor 28.06.2016 tarihinde,

31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait rapor 31.05.2017 tarihinde yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.gov.tr) açıklama yapılmıştır.

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

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

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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) Yatırımcı Köşesi - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporları bölümünde mevcuttur.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyumluluk

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 5-2.c uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu 08.01.2018 tarih, 1/6 sayılı kararının, 09.01.2018 tarih, 2018/01 sayılı Sermaye Piyasası Bülteninde duyurulduğu üzere 2018 yılında BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında üçüncü grupta yer almıştır

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 31.12.2017 itibarıyla A Grubu listesinde yer almaktadır

01.01.2017 - 31.12.2017 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde 5 (beş) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Ayrıca; Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış, Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2017-31.12.2017 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2017 – 31.12.2017 tarihlerinde, önceki dönemlerde olduğu gibi Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuş olup, uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar çatışması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığını ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim Komitesi 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'ne göre yapılması gereken şirket içi düzenlemelerin en iyi yönetim uygulamaları olmaları için çalışmaları 01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde devam etmiş olup 2018 yılında çalışmaları sürdürülecektir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih, 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)" II. Bölüm Madde 9 gereğince finansal raporlarda ve faaliyet raporlarında sorumluluk beyanları;

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

01.01.2016-31.12.2016 dönemine ait finansal rapor, 15.02.2017
01.01.2016-31.12.2016 dönemine ait faaliyet raporu, 28.02.2017
01.01.2017-31.03.2017 dönemine ait finansal ve faaliyet raporu, 28.04.2017
01.01.2017-30.06.2017 dönemine ait finansal ve faaliyet raporu, 08.08.2017
01.01.2017-30.09.2017 dönemine ait finansal ve faaliyet raporu 08.11.2017
01.01.2017-31.12.2017 dönemine ait finansal rapor 21.02.2018
tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda www.kap.org.tr duyurulmuştur.

01.01.2017 - 31.12.2017 tarihlerinde Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda kurulan komiteler etkin olarak faaliyetlerini sürdürmüşler, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuştur. Uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar çatışması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığını ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim ve İcra işleyişinde Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tüm mevzuatların titizlikle uygulandığına; pay sahipleri, menfaat sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Yönetim Kurulu işlerliği açısından prensiplere uyumun 01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde de daha da iyiye gittiğini ve Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin hiçbir çıkar çatışmasına rastlanmadığını beyan ederiz.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Başkan

Özlem TEKAY
Üye

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ
Üye

Bölüm II - Pay Sahipleri

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

2.1.1. Sermaye Piyasası Mevzuatı ve SPK düzenlemelerine uygun olarak pay sahipleri ile Şirket arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve pay sahiplerinin bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla oluşturulan "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Madde 11'e göre yeniden yapılandırılarak, 25.06.2014 tarih, 2014/387 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" kurulmuştur ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilmiştir.

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde de mevcut durum korunmuştur.

Tebliğin ilgili maddesi gereği bu bölüm doğrudan ortaklık Genel Müdürü'ne bağlı olarak çalışmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün amacı; tüm paydaşlarımıza mevzuatlara uygun olarak bilgilendirmeleri yapmak ve kamuoyu ile şeffaflıkla paylaşmaktır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü sorumluluğunda, pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmeleri sağlanmaktadır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi Hasan Hüsnü GÜZELÖZ, bölüm personeli ise Nazlı YILMAZ'dır.

2.1.2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü İletişim bilgileri;

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ – Bölüm Yöneticisi

Tel: 0 212 335 2850

Faks:0 212 335 2899

E-Posta Adresi: Hguzeloz@dogusgrubu.com.tr

Nazlı YILMAZ – Bölüm Personeli

Tel: 0 212 335 2850

Faks:0 212 335 2899

E-Posta Adresi: nazliyi@dogusgyo.com.tr ve info@dogusgyo.com.tr

2.1.3. 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 çalışmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 2.1.4. 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği Yönetim Kuruluna 2017 yılı Yatırımcı İlişkileri Bölümü Raporu sunulmuştur. 29.12.2017 tarih ve 2017/23 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiştir.
- 2.1.5. 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde pay sahiplerinden yatırımcı ilişkileri bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan toplam 40 adet başvurunun hepsi cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir.
- 2.1.6. Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve şirket içi düzenlemelerimize uyulmakta ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak her türlü önlem alınmaktadır.
- 2.1.7. Pay sahiplerimizin taleplerinin yerine getirilmesinde ilgili mevzuata ve Esas Sözleşmeye uyuma azami özen gösterilmekte olup 2017 yılında pay sahipliği haklarının kullanımı ile ilgili olarak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye intikal eden herhangi yazılı/sözlü şikayet veya bu konuda bilgimiz dahilinde şirketimiz hakkında açılan herhangi bir idari/kanuni takip yoktur.
- 2.1.8. Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü;

- 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 taleplerinin yanıtlanması,
- 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.
- Sermaye Piyasası mevzuatına ve ilintili tebliğlere ve faaliyetlerde dayanak alınan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak pay sahipleri ile ilgili her türlü görevin yerine getirilmesi,
- 27.12.2013 tarih, 28864 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak, 01.01.2014’te yürürlüğe giren Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği (VII-128.6) ve 10.02.2017 tarih ve 29975 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği (KAP) (VII-128.6)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.6a)’ya uygun olarak tüm işlemlerin gerçekleştirilmesi,
- Mevzuatlara uygun olarak, faaliyetlere ilişkin gerekli açıklamaların Kamuoyu Aydınlatma Platformunda, Merkezi Kayıt Kuruluşunda, Kurumsal İnternet Sitesinde zamanında yapılmasının sağlanması,
- Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10’a uygun olarak, Kurumsal Yönetim Komitesinin gözetim görevini yapmasına olanak sağlanması,
- Yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunulması,
- Yıllık ve dönemsel faaliyet raporlarının hazırlanmasını ve bunların mevzuata uygun olacak şekilde kamuoyu ile paylaşılmasının sağlanması,
- 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 taleplerinin yanıtlanması,
- 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 Sözleşme’ye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirlerin alınması,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 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.
- 2.1.9. Kurumsal Yönetim Komitesi Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10 uyarınca Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarını gözetme görevini hassasiyetle yerine getirmektedir. 28.12.2017 tarih ve 2017-01 sayılı Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2017 Raporu, 29.12.2017 tarih ve 2017/23 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiştir.
28.12.2017 tarih 2017-05 sayılı Kurumsal Yönetim Komitesi Yıllık Değerlendirme raporunda bu konuya değinilmiştir.
- 2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı**
- 2.2.1. Pay sahiplerinin bilgi talepleri, kamuya açıklanmamış, gizli ticari sır niteliğindeki bilgiler; Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu mevzuatı gereğince kapsam dışında tutularak, açık ve net olarak cevaplanırken, özel durum açıklamaları öncelikle KAP sisteminde duyurulmakta olup aynı gün içerisinde şirketimiz internet sitesinde de yayımlanmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi alma ve inceleme haklarına saygı duyularak, pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır. Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgi ve belgeler internet sitemiz aracılığıyla pay sahiplerinin kullanımına eşit şekilde sunulmaktadır.
- 2.2.2. İstenen bilgiler yıl içerisinde çoğunlukla telefon veya elektronik posta yolu ile gerçekleşmiştir. Pay Sahipleri İle İlişkiler birimine gelen bilgi talepleri genellikle aşağıdaki konularda gerçekleşmiştir;
- Açıklanan finansal tablolar ile ilgili bilgiler
 - Şirketin olası yatırım kararları ve mevcut kira gelirleri ile ilgili bilgiler
 - Açıklanan portföy tabloları ile ilgili bilgiler
 - Özel durum açıklamaları ile ilgili bilgiler
 - Sermaye yapısı ile ilgili bilgiler
 - Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili bilgiler
 - Borsa da işlem gören hisselerimizin fiyat performansı ile ilgili sorular
 - Grup şirketlerinin projelerinin şirketimize olası etkileri hakkında sorular.
- İnternet sitemizde "Sıkça Sorulan Sorular" başlığı altında şirket ile nasıl iletişime geçileceği belirtilmiş olup, pay sahiplerinden gelen sorular ve yanıtlar açıklanmaktadır.
- 2.2.3. 01.01.2017 – 31.12.2017 tarihlerinde üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarından gelen bilgi talepleri olmamıştır. Şirket faaliyetleri ve şirketin genel işleyişi hakkında bilgi sahibi olmak isteyen tüm kişi ve kuruluşların doğru ve güncel bilgi sahibi olabilmeleri adına şirket internet sitesi düzenli olarak güncellenmektedir.
- 2.2.4. Şirket her pay sahibinin bilgi alma ve inceleme yapma hakkına saygılıdır. Doğuş GYO A.Ş.'nin Esas Sözleşmesinde özel denetçi atanmasına ilişkin bir hüküm mevcut değildir. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 438-443 Maddeleri uyarınca her pay sahibi pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi almak veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kuruldan isteyebilir. 01.01.2017 - 31.12.2017 dönemi içerisinde pay sahiplerince özel denetim talebi olmamıştır. Şirket faaliyetleri, Genel Kurul'da belirlenen Bağımsız Denetim Şirketi tarafından periyodik olarak denetlenmektedir.
- 2.2.5. Yatırımcı taleplerinin cevaplanmasında mevzuata uyum konusunda gerekli hassasiyet azami olarak gösterilmiş olup, 01.01.2017 - 31.12.2017 tarihlerinde pay sahiplerinin haklarını kullanımı ile ilgili şirketimize yansıyan herhangi bir olumsuz geri dönüş veya bu konuda bilgimiz dahilinde şirketimiz hakkında açılan idari ve kanuni takip bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

- 2.3.1. Genel Kurul toplantılarımız, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dikkate alınarak, pay sahiplerinin yeterli bilgileneşine imkan verecek şekilde yapılmaktadır.
- 2.3.2. Genel Kurul toplantısı öncesinde, gündem maddeleri ile ilgili olarak bilgilendirme dokümanı hazırlanmakta ve kamuya duyurulmaktadır.
- 2.3.3. Genel kurula davet, katılım, toplantıda izlenecek yöntem, genel kurul kararlarının ilanı gibi hususlar şirketimizin halka açıklık oranı da dikkate alınmak suretiyle paydaşlarımızın katılımını artırmak, pay sahiplerine en fazla yararı sağlamak, yönetim ve işleyişte sağlanmış verimliliğin devamını gözetmek amacıyla kurumsal yönetim ilkelerinin genel kurula katılım hakkı başlıklı bölümünde belirtilen esaslar dahilinde yürütülür. Tüm bildirimlerde Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim İlkelerine ve diğer mevzuatlara uyulmaktadır.
- 2.3.4. Olağan Genel Kurul, Şirket'in her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili madde hükümleri gözönüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar. Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.
- 2.3.5. 2016 yılı Olağan Genel Kurul toplantısının yeri, tarih ve saati, gündem, vekaletname örneği 07.03.2017 tarih ve 9278 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde toplantı tarihinden 21 gün önce ilan edilmiştir.
- 2.3.6. 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 28.03.2017 tarihinde şirket merkezinde 226.892.901,217 mevcut toplantı nisabı ile gerçekleşmiştir. Genel Kurulumuz T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisi gözetiminde söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmış, ancak pay sahipleri dışında katılan olmamıştır.
- 2.3.7. 2016 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı ilanı ve Bilgilendirme Dökümanı Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla 06.03.2017 tarihinde pay sahiplerine ve kamuya duyurulmuş ve Genel Kurul ile ilgili duyurulara, Merkezi Kayıt kuruluşunun elektronik Genel Kurul sisteminde ve şirketin internet sitesinde yer verilmiştir.
- 2.3.8. 2016 yılı Olağan Genel Kurul öncesi, yıllık faaliyet raporu, finansal rapor ve finansal tablolar, Genel Kurul gündem maddeleri ile ilgili olarak hazırlanan "bilgilendirme dokümanı" ve gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler ile Esas Sözleşme'nin son hali; Genel Kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren, internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine açık tutularak, incelenme olanağı yaratılmış, böylelikle Genel Kurul'a katılım kolaylaştırılmıştır.
- 2.3.9. Genel Kurul gündeminde, başlıklar açık ve farklı yorumlara yol açmayacak şekilde ifade edilmiştir.
- 2.3.10. Genel Kurul için pay sahipleri gündeme madde konulmasına ilişkin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak herhangi bir talep iletmemiştir.
- 2.3.11. 28.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul'a ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazır Bulunanlar Listesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 28.03.2017 tarihinde ilan edilmiştir. Ayrıca www.dogusgyo.com.tr internet sitemizde mevcuttur.
- 2.3.12. 29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğe" uygun olarak Genel Kurul toplantılarımız, kamuya açık ve e-Genel Kurul şeklinde yapılmaktadır. Genel Kurul, pay sahipleri tarafından izlenebilmektedir ve pay sahiplerinin sormuş oldukları sorulara özenle cevap verilmektedir.
- 2.3.13. Genel Kurul toplantısı Davet Kararı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesi hükümlerine göre Yönetim Kurulu'nca alınmaktadır ve ilgili Yönetim Kurulu Kararı alındığı anda Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) E-Şirket ile Elektronik Portalı KAP sistemi aracılığı ile açıklanarak kamuoyu bilgilendirilmektedir. Ayrıca Genel Kurul toplantısına ilişkin davet, gündem ve vekaletname örnekleri ve diğer ilanlar Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan en az bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yayımlanarak, www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan internet sitemize de koyulmaktadır. Tüzel kişi pay sahiplerine ayrıca Genel Kurul toplantısına ilişkin mektup gönderilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 2.3.14. Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile Genel Kurul toplantı tarihinden asgari 21 gün önceden yapılır; ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanır.
Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına ait ilanların süresi hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı ve düzenlemeleri ile Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur.
Genel Kurul toplantısı öncesinde gündem maddeleri ile ilgili gerekli dökümanlar kamuya yasal süreçleri içerisinde ve mevzuata uygun olarak duyurulur.
- 2.3.15. Genel Kurul gündem maddelerine bağlı kalınarak; yıl sonu bağımsız dış denetim raporu ve yasal denetçi raporu, finansal tablolar, yıllık faaliyet raporu, kurumsal yönetim uyum raporu, kar dağıtım politikası, Esas Sözleşme'de değişiklik yapılacaksa değiştirilen metnin eski ve yeni şekillerini içeren tadil tasarıları, SPK ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığından alınan ön izinler, şirketin ortaklık ve pay yapısı, yönetim kurulu üyeleri ile ilgili değişiklikler ve aday gösterilecek üyeler ile ilgili mevzuat gereği verilmesi gereken bilgiler, şirketin mevzuata göre önemli nitelikte sayılan işlemleri ile ilgili bilgiler ve pay sahipleri ile SPK'nın eğer varsa gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri; Genel Kurul toplantısı ilan tarihinden itibaren şirket merkezinde ve şirketin internet sitesinde yasal sürelerine uyularak pay sahiplerinin bilgi ve incelemelerine açık tutulmaktadır.
- 2.3.16. Genel Kurul toplantıları öncesinde Vekaleten Oy Kullanma Formu, Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Halinde Vekaletname Formu sahiplerimizin kullanımına sunulmuştur. Ayrıca Genel Kurul öncesi bağımsız yönetim kurulu adaylarının bilgileri ve bağımsızlık niteliğine sahip olup olunmadığına dair belgeler pay sahiplerinin ve tüm kamunun incelemesine sunulmuştur.
- 2.3.17. 28.03.2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmış, ancak pay sahipleri dışında katılan olmamıştır.
- 2.3.18. 2016 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılmış, pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmiş ve sağlıklı bir tartışma ortamı yaratılmıştır.
Toplantıya şahsen ve elektronik katılımı katılan pay sahiplerinden gündemle ilgili veya hemen cevap verilemeyecek kadar kapsamlı soru gelmemiştir.
- 2.3.19. 28.03.2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Genel Kurul toplantısında 3 (üç) Yönetim Kurulu üyesi, Genel Müdür, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı, Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi ve gündemde özellik arz eden konularla ilgili açıklama yapmak üzere diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer, dışarıdan hizmet sağlanan şirket yetkilileri ve denetçiler gerekli bilgilendirmeleri yapabilmek ve soruları cevaplandırmak üzere hazır bulunmuşlardır.
- 2.3.20. Bağımsız Denetim şirketi yetkilisi 01.01.2016 - 31.12.2016 dönemine ilişkin Bağımsız denetim Raporunu bizzat okuyarak, Genel Kurul'u bilgilendirmiştir
- 2.3.21. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 1.3.6. ile Türk Ticaret Kanunu madde 395. ve 396. maddeleri gereğince; Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapmadıkları, ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapmadıkları, aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmedikleri Genel Kurul gündemine ayrı madde olarak konulmuş ve Genel Kurulda bildirilmiş ve toplantı tutanağına işlenmiştir.
- 2.3.22. 2016 yılı Olağan Genel Kurul'unda gündem maddesi olarak yer alan şirketin bağış ve yardımlara ilişkin olarak; 2016 yılı içinde Şirket tarafından uygulanan tasarruf tedbirleri gereğince bağış ve yardım yapılmadığına dair bilgi pay sahiplerine sunulmuştur.
- 2.3.23. Şirket Yönetim Kurulu tarafından verilen önerge doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun II-19.1 sayılı tebliğinin 19. Maddesi çerçevesinde; Şirketin 2017 yılı içinde gerektiği takdirde, yapılacak bağış ve yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL ile sınırlandırılması hususu pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 2.3.24. Genel Kurul Toplantı tutanakları, Hazirun Cetveli ve Gündem’de karar altına alınan konular 28.03.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuş olup internet sitemizde Genel Kurul bölümünde yayımlanmaktadır. Genel Kurul kararları 11.04.2017 tarihinde tescil edilmiş olup, 17.04.2017 tarih ve 9307 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiş, 11.04.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuştur.
- 2.3.25. 28.03.2017 tarihli Genel Kurul Toplantısı gündeminin 9ncu maddesi gereğince; Sermaye Piyasası Kurulu’nun 04.01.2017 tarih, 12233903-325.06-E.144 sayılı ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından 16.01.2017 tarih ve 50035491-431.02 sayılı ön izinleri gereğince Şirket Esas Sözleşmesi’nin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 7nci maddesine ilişkin değişiklikleri içeren tadil tasarısı yasal süresi içerisinde; Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Merkezi Kayıt Kuruluşu’nun (MKK) Elektronik Genel Kurul Sistemi ve Şirket internet sitesinde ortaklarımızın inceleyebilmesi için bilgilerine sunulmuş ve Şirket Merkezinde de hazır bulundurulmuş olduğundan esas sözleşme tadil tasarısının okunmuş sayılması hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesi’nin 7nci maddesine ilişkin değişiklikleri içeren tadil tasarısı metni Sermaye Piyasası Kurulu’nun 04.01.2017 tarih, 12233903-325.06-E.144 sayılı izni ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından 16.01.2017 tarih ve 50035491-431.02 sayılı izinlerindeki şekliyle oya sunulmuş ve oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

- 2.3.26. 01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.

- 2.3.27. Genel Kurul’a Katılım Esasları;

Şirketimizin % 0,78 payına sahip olan A tipi hisseler nama, %99,22 oranına sahip B tipi hisseleri ise hamiline yazılıdır. Toplam sermayenin %84,55’lik kısmı halka açık senetlerden oluşmaktadır.

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Genel Kurul toplantılarımız şirket merkezimizin bulunduğu adreste yapılmaktadır.

Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılır; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır.

2.3.28. Toplantı Tutanakları

Toplantı tutanaklarına www.dogusgyo.com.tr adresindeki internet sitemizden ve Merkezi Kayıt Kuruluşunun Elektronik Bilgi Portalı içinde yer alan e-Genel Kurul bölümünden ulaşılabilir. Ayrıca şirket merkezinde bu tutanaklar hissedarlarımızın incelemesine açık olup; talep edenlere verilmektedir.

2.3.29. Özellik Arz Eden Kararlar

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1 Tebliği gereğince; Payları halka arz edilen ortaklıklar ile bu fıkarda sayılan taraflar arasında olan ve bu fıkarda sayılan işlemlerin gerçekleştirilmesi amacıyla alınan yönetim kurulu kararlarının Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca kararlar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

- a) Ortaklıkta sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) (a) ve (b) alt bentlerde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- d) Ortaklığın iştirakleri,
- e) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- f) Ortaklığa portföy yönetimi hizmeti veren şirketler,
- g) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirketler,
- h) Ortaklığa inşaat hizmeti verecek müteahhitler,
- ı) Ortaklığın ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,
- i) Ortaklığın ilişkili tarafları,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B- Özellik Arz Eden Kararlar

- a) Ortaklık tarafından varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanmasını gerçekleştirecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (a) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarının ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,
- j) Ortaklık ile ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,
- k) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (a) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Ortaklıklar ile ilişkili taraflar arasında yapılan işlemlere yönelik olarak Kurul tarafından belirlenen kurumsal yönetim ilkeleri saklıdır.

Ortaklıkların aktif toplamalarının %75'ini aşmayan tutardaki varlıklarının toptan satışında TTK'nın 408inci maddesinin 2inci fıkrasının (f) bendi ile kanunun 23üncü maddesi hükümleri uygulanmaz.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

- 2.4.1. 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.
- 2.4.2. Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmakta; her pay sahibine, oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık haklarının kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde azınlık pay sahiplerimiz tarafından şirketimize ulaşan herhangi bir eleştiri veya şikayet olmamıştır. 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. 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 hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir.
- 2.4.3. Şirketimizin sermayesinde karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.
- 2.4.4. Azınlık payları yönetiminde temsil edilmemektedir. Esas sözleşmemizin 21nci maddesine; sermayenin yirmide birini oluşturan pay sahiplerine Yönetim Kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek Genel Kurul toplantıya çağırmasını veya karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteme hakkı tanınmıştır. TTK 411nci maddeye uygun olarak Yönetim Kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek Genel Kurul toplantıya çağırmasını veya karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteme hakkı tanınmıştır.
- 2.4.5. 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.5. Kar Payı Hakkı

- 2.5.1. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Şirketimiz internet sitesinde Kar Dağıtım Politikası yayımlanarak ortaklarımızın bilgi edinmeleri sağlanmıştır. Kar Dağıtım Politikası, www.dogusgyo.com.tr adresinde duyurulmaktadır.
- 2.5.2. Şirket karının dağıtımını konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur. Kar dağıtımını politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve Esas Mukavele'mizde yer alan hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu Kar Dağıtım Teklifi'ni hazırlayıp Genel Kurul'un onayına sunmaktadır. Genel Kurul toplantısında karın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı hususları görüşülüp karara bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir. Şirket kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda yer alan düzenlemelere uyar.
- 2.5.3. Şirket'in finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun özsermaye kalemleri ile mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereği veya vergisel yükümlülük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabilir karın tespitinde indirimine konu edilebilir.
- 2.5.4. Ortaklığın kar payı dağıtımına ilişkin 03.03.2017 tarih, 2017/11 sayılı Yönetim Kurulu Kararı, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 06.03.2017 tarihinde duyurulmuş, 28.03.2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve oy birliği ile kabul edilmiştir ve ortaklığın internet sitesinde mevcut olup, kar dağıtım politikasına faaliyet raporlarında yer verilmektedir.
- 2.5.5. Ortaklığımızın 28.03.2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında 2016 yılı faaliyet karına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisi ile; Şirketimizin mevcut yatırım projesi ve büyüme politikaları doğrultusunda; 2016 yılı VUK'na göre hazırlanmış mali tablolarında oluşan 1.435.792,90-TL dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak olağanüstü yedekler hesabına aktarılması ve kar dağıtımını yapılmamasına 226.892.901,217.-TL'lik nominal değerde payın oy birliği ile karar verilmiştir.
- 2.5.6. 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 alınmaz.
- 2.5.7. Kar dağıtımını işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.
- 2.5.8. Kar payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir. Kar payının taksitle ödenmesi Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak gerçekleştirilir.
- 2.5.9. Ortaklıklarda kar 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 kar payı avansı bir önceki yıla ait dönem karının yarısını aşamaz. Önceki dönemde ödenen kar payı avansları mahsup edilmeden ilave kar payı avansı verilmesine ve kar payı dağıtılmasına karar verilemez.
- 2.5.10. Kar dağıtımına ilişkin yönetim kurulu önerisi veya kar payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararı, şekli ve içeriği Kurulca belirlenen kar dağıtım tablosu veya kar payı avansı dağıtım tablosu ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. Kar 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.
- 2.5.11. Genel Kurul tarafından pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verilen kar payı tutarı, pay sahiplerine yapılacak taksit ödemeleri ile orantılı olarak ve aynı usul ve esaslar çerçevesinde ödenir. Kar dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin yönetim kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.5.12. 2016 Yılı Temettü Dağıtım

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan web sayfamızdaki “Yatırımcı İlişkileri” bölümü altında, 28.03.2017 tarihinde yapılan 2016 Yılı Genel Kurul Bilgileri içerisinde “Kar Dağıtım Tablosu” kısmında yer almaktadır.

03.03.2017 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, şirketimizin mevcut yatırım projesi ve büyüme politikaları doğrultusunda 2016 yılında gerçekleşen dağıtılabılır net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması hususunun Genel Kurul’un onayına sunulmasına karar verilmiştir. 28.03.2017 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında ilgili karar oy birliği ile onaylanmıştır.

2.6. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Bölüm III - Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

- 3.1.1. Şirketimizin kendine ait internet sitesi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 1524’üncü maddesine göre ve Sermaye Piyasası Kurulunun mevzuatlarının öngördüğü şekilde (www.dogusgyo.com.tr) adresinde faaliyet göstermekte kamunun aydınlatılmasında Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmektedir. İnternet sitemiz 07.10.2013 tarihinde tescil edilmiş olup 11.10.2013 tarihli 8424 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazete’sinde yayımlanmıştır.
- 3.1.2. Şirketimizin antetli kağıdında ve basılı dokümanlarında internet sitemizin adresi mevcuttur. İnternet sitemizin yönetimi ve içeriğine ilişkin esaslar, “Bilgilendirme Politikası”nda yer almaktadır. Şirketin internet sitesindeki bilgiler sürekli olarak güncellenir ve ilgili mevzuat hükümleri gereğince yapılmış açıklamalar ile tutarlıdır. Mevzuat uyarınca açıklanması zorunlu bilgiler ve bunun yanı sıra Şirket’imize ait kurumsal bilgiler, stratejik hedef ve ilkeler, özel durum açıklamaları, bağımsız denetim raporları, Yönetim Kurulu üyeleri ve Şirket üst yönetimi hakkında bilgiler, şirketin organizasyonu ve ortaklık yapısı, ticaret sicil bilgileri, KAP sisteminde yapılan özel durum açıklamaları, hisse senedi ve performansına ilişkin bilgi ve grafikler, faaliyet raporları, izahnameler ve halka arz sirkülerleri, Şirket Esas Sözleşmesinin son hali, Genel Kurul toplantı gündemleri, katılım cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu, çağrı bilgi formları, kar dağıtım ve bilgilendirme politikası, ilişkili taraflarla ilgili işlemlere ilişkin bilgiler, kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu, şirket tarafından oluşturulan etik kurallar, ücretlendirme politikası, bağış ve yardımlara ilişkin politikası ve kanunen yapılması gereken ilanlar internet sitemizde yer alır. Bize ulaşın başlığı altında yatırımcıların bilgi taleplerini ve sorularını Şirket’e ulaştırmaları sağlanır.
- 3.1.3. Şirket’imizin sermaye ve ortaklık yapısı ile imtiyazlı paylara ilişkin bilgiler internet sitemizde güncel olarak yer almaktadır. 31.12.2017 itibarıyla Şirket sermayesinin %5’i ve üzerinde hisseye sahip gerçek kişi nihai hakim pay sahibi bulunmamaktadır.
- 3.1.4. İnternet sitesinin içeriğinin hazırlanması, daima güncel tutulması, ilave bilgilerin eklenmesi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü sorumluluğundadır. İnternet sitesinde yer alan bilgiler uluslararası yatırımcıların yararlanması amacıyla Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ayrıca ihtiyaca göre İngilizce olarak hazırlanmıştır.
- 3.1.5. Ayrıca “Sermaye Şirketlerinin Açacakları İnternet Sitelerine Dair Yönetmelik” ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 1524. maddesinin birinci fıkrası ile internet sitesi açılmasına ve bu internet sitesinin belirli bir bölümünün kanunen yapılması gereken ilanların yayımlanması için bilgi hizmetlerine ayrılmasına ilişkin usul ve esaslar dahilinde yönetmeliğin 7. maddesi gereğince payları kayden izlenen şirketlerin Merkezi Veri Tabanı Hizmet Sağlayıcısı destek hizmetinin Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK)’den almakta ve kanunen yapılması gereken ilanlara MKK’nın e-Şirket: Şirketler Bilgi Portalı üzerinden erişilmektedir.
- 3.1.6. Sitenin daha iyi hizmet vermesine yönelik çalışmalar, ilgili mevzuatlara uygunluğu ve en iyi örneklerden olma konusundaki sürdürülebilirliği Kurumsal Yönetim Komitesinin gözetimindedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2. Faaliyet Raporu

3.2.1. Şirketimizin hem yıllık hem de üçer aylık dönemler itibariyle hazırlanan Faaliyet Raporları, kamuoyunun ve pay sahiplerinin şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlanır. Ayrıca şirketin Yıllık Faaliyet Raporlarındaki bilgilerin Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği ile uyumlu olmasına azami özen gösterilir.

3.2.2. Şirket Faaliyet raporumuzu hazırlarken;

- 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’e, Sermaye Piyasası Kurulunun, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)’e,
- 10.02.2017 tarih ve 29975 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği (VII-128.6)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (VII-128.6a)’ya,
- Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren, Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmeliğe,
- 13.01.2011 tarihinde kabul edilen, 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’na,
- 26.06.2012 tarihinde kabul edilen, 30.6.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6335 sayılı Türk Ticaret Kanunu ile Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’a ve Sermaye Piyasası ilgili mevzuatlarına uygun olmasına titizlikle dikkat edilmiştir.

3.2.3. Faaliyet raporumuzun ilgili bölümlerinde;

- 3.2.3.1. Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye ve yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin beyanlarına,
- 3.2.3.2. Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komitelerin üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esaslarına ve komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesine,
- 3.2.3.3. Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısına ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumuna,
- 3.2.3.4. Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgiye,
- 3.2.3.5. Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiye,
- 3.2.3.6. Şirketin yatırım danışmanlığı, dışarıdan hizmet aldığı şirketler ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bu çıkar çatışmalarını önlemek için şirketçe alınan tedbirler hakkında bilgiye,
- 3.2.3.7. Sermayeye doğrudan katılım oranının %5’i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye,
- 3.2.3.8. Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye, yer verilmiştir.

3.2.4. Yönetim kurulunda;

- 01.01.2016 - 31.12.2016 dönemine ait finansal raporlar için; 15.02.2017 tarih, 2017/4 sayılı,
- 01.01.2016 - 31.12.2016 dönemine ait faaliyet raporları için; 28.02.2017 tarih, 2017/7 sayılı,
- 01.01.2017 - 31.03.2017 dönemine ait faaliyet raporları ve finansal raporlar için; 28.04.2017 tarih, 2017/16 sayılı,
- 01.01.2017 - 30.06.2017 dönemine ait faaliyet raporları ve finansal raporlar için; 08.08.2017 tarih, 2017/19 sayılı,
- 01.01.2017 - 30.09.2017 dönemine ait faaliyet raporları ve finansal raporlar için; 08.11.2017 tarih, 2017/20 sayılı,
- 01.01.2017 - 31.12.2017 dönemine ait finansal raporlar için; 21.02.2018 tarih, 2018/7 sayılı kararlar alınmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHIPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

- 4.1.1. Menfaat sahipleri, şirket faaliyetleri ile doğrudan ve/veya dolaylı bir ilişki içerisinde olan ve şirket faaliyetlerinden olumlu veya olumsuz etkilenen kişi ve/veya kurumlardır.
Şirket'imiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermektedir ve bu konularda yeterli bilgilendirmeler yapılmaktadır. Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlal edildiğinin fark edilmesi halinde hakların geri tesis edilmesini sağlamak üzere düzeltici önlemler etkili ve süratli bir şekilde alınır.
27.06.2016 tarih 2016/441 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası onaylanmıştır. 01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikasında bir değişiklik yapılmamıştır.
- 4.1.2. Menfaat sahipleri, haklarının korunması ile ilgili Şirket politikaları ve prosedürleri hakkında internet sitesinde bilgilendirilmektedir. Kamuyu aydınlatma platformunda yapılan duyurularla bilgilendirme yapılmaktadır.
- 4.1.3. Menfaat sahiplerinin Şirket'in mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemler konusunda bir görüşleri olduğunda bunları Yatırımcı İlişkileri Bölümü aracılığıyla Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi olanağı mevcuttur.
- 4.1.4. 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde menfaat sahipleri tarafından Yatırımcı İlişkileri Bölümüne ulaşılmış mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemler konusunda bildirim bulunmamaktadır.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

- 4.2.1. Şirketimizin % 84,55'lik halka açıklık oranı dikkate alınarak şeffaf, dürüst ve hesap verebilir bir yönetim anlayışı içinde şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde çalışanlarımız başta olmak üzere menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katkıda bulunmalarını sağlayacak kanallar açık tutulmaktadır.
- 4.2.2. Şirket'imiz şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde başta çalışanları olmak üzere menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller geliştirmeye çalışmaktadır.
- 4.2.3. Pay sahiplerinden ulaşan görüşler, üst yönetimin değerlendirmesine sunulmakta ve çözüm önerileri ve politikalar geliştirilmektedir. Genel Müdür Başkanlığında koordinasyon sağlama amaçlı şirket bölüm yöneticilerinin katıldığı haftalık toplantılar düzenlenmektedir. Bu toplantılarda şirket faaliyetleri ile ilgili çalışanların görüş ve önerileri değerlendirilmektedir.
- 4.2.4. Şirket'in kira sözleşmeleri sonucu ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşmeden kaynaklanan talep ve sorunları ilgili departman tarafından şirketin üst yönetimine iletilerek çözüm odaklı çalışmalar yapılmaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları ve Eğitim Politikası

- 4.3.1. Şirket'in 20.07.2015 tarih 2015/421 sayılı kararı ile kabul edilmiş olan "İnsan Kaynakları ve Eğitim Politikası", "Personel Yedekleme Politikası", "Personel Eğitim Prosedürü", "Personel Özlük ve Maaş Ödemeleri Prosedürü" ile Eğitim Talep ve Değerlendirme formları 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.
- 4.3.2. Şirket'in sınırlı faaliyet konusu nedeniyle az sayıda çalışanı olmasına rağmen;
- 4.3.2.1. İnsan Kaynakları ve Eğitim Politikamız gereği, şirketin ve Doğuş Grubunun vizyon ve misyonuna uygun ve ihtiyaçlar doğrultusunda, yeterli sayıda personel bulundurmaya, personelin bilgi ve tecrübelerine en uygun alanlarda çalışmalarını sağlamak ana hedefidir.
- 4.3.2.2. Personel alımında faaliyet konusunun gerektirdiği nitelikler ve eğitime sahip personel alınması esastır.
- 4.3.2.3. Şirketimizde; çalışanların motivasyonunun ve kuruma bağlılıklarının ön planda tutulmasına özen gösterilir.
- 4.3.2.4. Personelin bilgi ve becerilerini arttırmaya yönelik eğitim olanakları araştırılarak eğitim planlaması yapılmaktadır. Sürekli eğitim ve kendini geliştirme ortamı oluşturularak, eğitim, terfi ettirme konularında çalışanlara eşit davranılmakta, çalışanların bilgi, beceri ve yeteneklerini arttırmalarına yönelik eğitim programlarına iştirak etmeleri sağlanmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 4.3.2.5. Çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitimlere önem verilir.
- 4.3.2.6. Çalışanların kariyerlerinin organizasyonun ihtiyaçları doğrultusunda planlanması ve geliştirilmesine özen gösterilmektedir.
- 4.3.2.7. Çalışanlara sunulan haklarda adil davranılır. Adil ücretlendirme ve ödüllendirme uygulamaları yapılmaktadır.
- 4.3.2.8. Çalışanların performansları gözetilerek ve değerlendirilerek onurlandırılır. Terfileri desteklenir. Eleştirilerde kişilik haklarına saygılı olunur.
- 4.3.2.9. Çalışanlarımıza sunulan çalışma ortamı güvenli, konforlu, ileri teknolojik alt yapıya sahip ve verimliliğin en üst düzeyde sağlanmasına yönelik olarak tasarlanmıştır.
- 4.3.2.10. Çalışanlar Şirket'in finansal durumu, ücret, kariyer, eğitim, sağlık ve kendilerini ilgilendiren diğer konularda bilgilendirilmektedir.
- 4.3.2.11. Çalışanlarımız sağlık ve hayat sigortası ile çeşitli risklere karşı korunma altına alınmıştır.
- 4.3.2.12. Çalışanlarımız arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı ayırım yapılmamakta ve eşit muamele edilmektedir. Bu konuda 2017 yılı içerisinde Şirket'imiz yönetimine ve/veya Yönetim Kurulu Komitelerine ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.
- 4.3.2.13. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamakta olup, toplu iş sözleşmesi gibi gelişmeler yoktur. İzin almak kaydı ile dernek kurma veya üye olmaları kısıtlanmamıştır.
- 4.3.2.14. Yönetici görev değişikliklerinin Şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması mevcuttur.
- 4.3.2.15. Ücret Komitesi görevlerini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim kuruluna ücret artışları önerisini yaparken hassasiyet göstermekte, sektör ortalamaları ve Doğuş Grubu ücret artış oranlarını değerlendirmekte ve görev değişikliği, terfi gibi durumları da göz önünde tutmaktadır.
- 4.3.2.16. Şirket'in personel yedekleme politikası mevcuttur.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

- 4.4.1. Şirket faaliyetlerini internet sitesi vasıtasıyla açıklanan etik kuralları çerçevesinde yürütür. Şirket sosyal sorumluluklarına karşı duyarlıdır. Çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyum konusunda gerekli hassasiyet gösterilir. İnsan haklarına destek olur ve saygı gösterir. Şirket'imizin amacı hissedarlarının yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmektir. Yatırımlardan doğabilecek risklerin en düşük seviyeye indirilmesine çalışılır. Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her hissedara aynı değer verilir. Mali durum, mevcut Şirket yapısı ve değişiklikleri, ticari faaliyetler ve performans, açık ve periyodik bir şekilde güncellenerek hissedarlara aktarılır. Pay sahiplerinin, menfaat sahiplerinin ve tedarikçilerin bilgiye ulaşabilmesi amacıyla şeffaflık ilkesinin uygulanmasına özen gösterilmektedir. Doğru bilgiye kısa zamanda ulaşımın sağlanması konusunda geliştirme çalışmalarının desteklenmesine önem verilir. Şirket çalışanları ve ortaklarıyla, faaliyetlerinin yürütülmesinde saydamlık, dürüstlük ve doğruluk ilkelerini benimsemiştir. Ülkenin hukuk kurallarına ve bağlı olduğu mevzuat sınırlamalarının tamamına uyar. İlişkide bulunduğu tüm kişilerin hak ve özgürlüklerine saygılıdır. Çalışanlarının güvenli, sağlıklı ve huzurlu bir ortamda çalışmaları için her türlü zemini hazırlar. Çalışanların takım ruhu ve dayanışma anlayışı içinde hareket etmeleri konusunda ortak bir değer oluşturulmuştur ve bu düzenin devamı amaçlanır. Çalışanların düşünceleri dikkate alınarak sürekli gelişim gösteren bir yapı oluşturulması amaçlanmıştır. Çalışanların hissedarlarla, tedarikçilerle ve müşterilerle dürüst iletişim kurmaları beklenir. Şirketin adını olumsuz etkileyecek davranışlardan kaçınmaları beklenir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 4.4.2. Şirket etik kuralları 07.03.2012 tarih, 2012/326 sayılı Yönetim Kurulunda görüşülerek kabul edilmiştir.
4.4.3. Şirket etik kuralları İnternet sitemizde (www.dogusgyo.com.tr) duyurulmaktadır.
4.4.4. **Sosyal Sorumluluk:**

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.

Doğuş GYO A.Ş. projelerini gerçekleştirdiği bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamakta ve bu doğrultuda sosyal sorumluluk projeleri yürütmektedir.

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.

BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

- 5.1.1. Yönetim kurulu Şirket'in vizyon, misyon ve stratejik hedeflerini internet sitesi ve faaliyet raporu yoluyla kamuoyuna açıklamaktadır. Şirket'imizin Yönetim Kurulu altı üyeden oluşmaktadır. Altı kişilik 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 kurulunda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur. Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelerden oluşur. Yönetim Kurulu'nun bir üyesi icracı, beş üyesi ise icracı değildir. İcrada görevli olmayan üyelerden ikisi bağımsız üyedir. Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından en fazla 3 (üç) yıl için seçilirler. Yönetim Kurulu komitelerinin Başkanları ve üyelerinin çoğunluğu bağımsız üyelerden oluşmaktadır. 28.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul'unda Yönetim Kurulu üyeleri bir (1) yıl için seçilmişlerdir.

Adı, Soyadı	Ünvanı	İcra Durumu	Bağımsızlık Durumu	Komite Görevi
Hüsnü AKHAN	Başkan	İcracı değil		
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	İcracı değil		
Hayrullah Murat AKA	Üye	İcracı değil		
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	İcracı		Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi, Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi
Mustafa Sabri DOĞRUSOY	Üye	İcracı değil	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Başkanı Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı
Özlem TEKAY	Üye	İcracı değil	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 5.1.2. Altı kişilik Yönetim kurulunun iki üyesi bağımsız üye statüsünde olup istihdam, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Doğuş Holding A.Ş. ve şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır. Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin eki "Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.6. maddesine göre Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bağımsızlık kriterlerine sahiptirler. Bağımsız üyeler mevzuat, esas sözleşme ve ilkeler çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri anda, ilgili tarihte Aday Gösterme Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesine sunmuştur. Bu belge internet sitesinde ve faaliyet raporumuzda mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 02.03.2017 tarihinde ilan edilmiş, 28.03.2017 tarihinde seçtikleri Genel Kurul'a sunulmuştur. 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde mevcut Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum ortaya çıkmamıştır.
- 5.1.3. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında üstlenecekleri görevler Şirket Esas Sözleşmesi'nin 18. maddesi ile belirli kurallara bağlanmıştır. Üyelerin nitelikleri konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın sınırlayıcı hükümlerine uyulmaktadır.
- 5.1.4. Şirket Yönetim Kurulu üyeleri 28.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2017 yılı hesaplarını incelemek amacıyla toplanacak Olağan Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiş ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 374'üncü ve 375'inci maddelerinde belirtilen yetkilere haiz bulunmaktadırlar. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği II-48.1 madde 17'ye uygundurlar.
- 5.1.5. Yönetim Kurulu üyelerinin seçildiği Genel Kurul toplantılarını müteakip, Yönetim Kurulu toplanarak başkan ve üyelerin görevlerini tespit etmektedir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartlara haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. 08.04.2017 tarih, 2017/14 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında, Yönetim Kurulu görev dağılımı yapılmış ve 24.04.2017 tarih ve 9317 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- 5.1.6. Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir. Yönetim Kurulunda görev alacak üyelerin faaliyetlerimizi belirleyen Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1'de belirlenen şartlara, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri; Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.3.6 maddesi şartlarını taşımaları zorunludur. Bu husus Şirket Ana Sözleşmesi'nin 12. Maddesinde belirtilmiştir.
- 5.1.7. 28.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 1.3.6. ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395nci ve 396ncı maddeleri gereğince; Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda izin verilmesi, yapılan müzakereler sonucunda, 28.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Şirket yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış oldukları herhangi bir işlem yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 5.1.8. Ayrıca Bağımsız Üyeler;
- 5.1.8.1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve yönetim kontrolü ya da 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 kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmaması ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmamıştır.
- 5.1.8.2. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin her türlü denetim, derecelendirilme ve danışmanlık hizmeti alınan şirketlerde, önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak ve önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmamışlar, yönetim kurulu üyesi olmamışlardır.
- 5.1.8.3. Üstlendikleri görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahiptirler.
- 5.1.8.4. Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmamaktadırlar.
- 5.1.8.5. Türkiye'de ikamet etmektedirler.
- 5.1.8.6. Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki olası çıkar çatışmalarında tarafsızlıklarını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahiptirler.
- 5.1.8.7. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendikleri görevleri gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabilmektedirler.
- 5.1.8.8. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamışlardır.
- 5.1.8.9. Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olmama şartına uyum sağlamaktadırlar. 01.01.2017 – 31.12.2017 tarihleri arasında Bağımsız üyelerden biri Doğuş Grubu şirketi Yönetim Kurulunda Bağımsız üye olarak yer almıştır.
- 5.1.8.10. Toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almama şartına uygundur.
- 5.1.9. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin nitelikleri, görev süresinin belirlenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ile Esas Sözleşmeye uygun hareket edilmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu üye adayı, mevzuat, Esas Sözleşme ve taşınması gerekli kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği esnada verir.
- 5.1.10. Bağımsız yönetim kurulu üyesinin görev süresi dolmadan önce bağımsızlığını kaybetmesi veya başka nedenlerden dolayı istifa etmesi veya görevini yapamayacak hale gelmesi durumunda, Yönetim Kurulu tarafından asgari bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanmasının teminen, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirlenen prosedüre göre, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi gerçekleştirilir.
- 5.1.11. 01.01.2017 - 31.12.2017 faaliyet döneminde mevcut bağımsız üyelerimizin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.
- 5.1.12. Yönetim Kurulu üyeleri çıkar çatışmasına yol açmayacak şekilde başka şirketlerde yönetici ve Yönetim Kurulu üyesi olarak yer almakta, başka şirketlere danışmanlık hizmeti vermektedirler. 01.01.2017 - 31.12.2017 tarihlerinde Yönetim Kurulu üyelerinin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağı madde 396'ya aykırı bir durumu oluşmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışındaki görevleri, Genel Kurul'a sunulan bilgilendirme dokümanında ve grup içi ve grup dışı ayrımı da belirtilerek faaliyet raporlarındaki ve internet sitemizdeki özgeçmişlerde yer almaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

- 5.2.1. Yönetim Kurulu risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla şirketin uzun vadeli çıkarlarını gözetir, şirketin stratejik hedeflerini tanımlar, yönetimin performansını denetler, şirket faaliyetlerinin esas sözleşmeye, iç düzenlemelere ve politikalara uygunluğunu gözeterek şirketi idare ve temsil eder.
- 5.2.2. Yönetim Kurulu faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir biçimde yürütür, risklerin etkilerini en aza indirecek şekilde ve ilgili yönetim komitesinin görüşünü alarak iç kontrol sistemini oluşturur, iç denetim sisteminin işleyişine ilişkin faaliyet raporunda bilgi verir, Şirket ile pay sahipleri arasındaki iletişimin etkinliğini gözetir.
- 5.2.3. Yönetim Kurulunun faaliyet esasları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun biçimde saptanır.
- 5.2.4. Yönetim Kurulu, şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır ve sekreteryası Şirket tarafından gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Yönetim Kurulunda her üyenin eşit oy hakkı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu toplantılarında gündem önceden hazırlanarak üyelerin incelemesine sunulur. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.
- 5.2.5. Yönetim Kurulu faaliyetleri Türk Ticaret Kanunu ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir. Yönetim Kurulu 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde 21 kere toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı 23 olmuştur.
- 5.2.6. Yönetim Kurulu toplantılarında şirketin her türlü ilişkili taraflarla gerçekleştirilecek işlemler ve yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliğinin (II-17.1) Madde 9, Madde 10 ve şirket Esas Sözleşmesinin ilgili hükmüne uyulur.
- 5.2.7. Şirket Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumludur. Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği II-48.1 madde 17 ve 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, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla Genel Kurul'ca kendisine verilen görevleri ifa eder.
- 5.2.8. Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin, şirket faaliyet konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususunda TTK 395. ve 396. maddeleri kapsamında Genel Kurul'dan onay alınmaktadır. 01.01.2017 - 31.12.2017 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır.
- 5.2.9. 01.01.2017 - 31.12.2017 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.
- 5.2.10. Şirketin imza sirkülerinde yetkiler detaylı olarak belirtilmiştir. 11.05.2015 tarih, 8817 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.
- 5.2.11. Yönetim Kurulu başkanı, diğer yönetim kurulu üyeleri ve icra başkanı/genel müdür ile görüşerek yönetim kurulu toplantılarının gündemini belirler. Şöyle ki; İcra tarafından Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular olduğunda, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı tarafından konsolide edilerek Genel Müdür'e aktarılır. Genel Müdür tarafından Yönetim Kurulu Başkanı uygun gördüğü konuları Yönetim Kurulu gündemine alır.
- 5.2.12. Yönetim Kurulu üyeleri her toplantıya katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen gösterir. Elektronik ortamda yönetim kurulu toplantısı yapılmasına olanak sağlanır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 5.2.13. Yönetim Kurulu toplantıları şirket Esas Sözleşmesinin 13. Maddesi çerçevesinde gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu üyelerinin bilgilendirilmesi ve iletişimin kurulması konusunda Genel Müdür Asistanı görevlendirilmiştir. 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.
- 5.2.14. Yönetim Kurulu toplantılarında açıklanan farklı görüş ve karşı oy gerekçeleri ile Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından sorulan özellikli sorular karar zaptına geçirilmektedir. Ancak 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde bu türde bir muhalefet veya farklı görüş beyan edilmediğinden kamuya açıklama yapılmamıştır.
- 5.2.15. Yönetim Kurulu toplantısı gündeminde yer alan konular ile ilgili bilgi ve belgeler, eşit bilgi akışı sağlanmak suretiyle, toplantıdan önce yönetim kurulu üyelerinin incelemesine sunulmaktadır. Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur. 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde buna ilişkin bir durum olmamıştır.
- 5.2.16. 01.01.2017 - 31.12.2017 tarihlerinde Yönetim Kurulu kararlarında ilişkili taraf işlerinde, ilişkili taraflarla ilintili olan Yönetim Kurulu üyeleri kararlara katılmayarak, Sermaye Piyasası mevzuatına uygunluk sağlamışlardır.
- 5.2.17. Yönetim Kurulu üye tam sayısının sayısal çoğunluğuyla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğuyla alır. Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Çekimser oy red hükmündedir. Oylarda eşitlik olması halinde teklif reddedilmiş sayılır. Yönetim kurulu kararlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nca uyulması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkeleri saklıdır. Esas mukavelede Yönetim Kurulu Üyeleri için ağırlıklı oy ve/veya olumsuz veto hakkı tanınmamıştır. Her üyenin bir oy hakkı bulunmaktadır.
- 5.2.18. Yönetim kurulu üyeleri şirket işleri için yeterli zaman ayırmaktadırlar. Yönetim kurulu üyelerinden icrada olan ve olmayanlarının başka şirketlerde yönetici, yönetim kurulu üyesi veya danışmanlık hizmeti vermeleri çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.
- 5.2.19. Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara karşılık, Doğuş Holding A.Ş. tarafından yıllık 25 milyon USD tutarında yönetici sorumluluk sigorta poliçesi yaptırılarak, Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.2.8. maddesine uyum sağlanmıştır. 08.09.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulmuştur. İlgili poliçe 08.08.2017 – 08.08.2018 dönemini içerecek şekilde uzatılmıştır.
- 5.2.20. Faaliyetlerimizi düzenleyen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği III-48.1'in 20. maddesine göre, Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta Türk Ticaret Kanunu'nun 393. maddesi hükmü saklıdır. Bu hususlar şirket Esas Sözleşmesi'nin 18. maddesinde düzenlenmiştir.
- 5.2.21. 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.
- 5.2.22. Şirket'in, yönetim kurulu başkanı ve genel müdürü aynı kişi olmayıp Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1, Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.2.5. maddesine uyulmaktadır.
- 5.2.23. Yönetim Kurulu yapısı, birbirini tamamlayan nitelikteki üyelerden oluşmaktadır. 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde Yönetim Kurulunun şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık olmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 5.2.24. 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin Yönetim Kurulu toplantı gündemlerine özellikle alınmasını istedikleri bir konu olmamıştır.
- 5.2.25. 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1)’nin Ek 1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.3.9’uncu maddesinin “Şirket, yönetim kurulunda kadın üye oranı için %25’ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve hedef zaman belirler ve bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturur. Yönetim Kurulu bu hedeflere ulaşma hususunda sağlanan ilerlemeyi yıllık olarak değerlendirir.” şeklindeki ifadesine uygun olarak daha önce Yönetim Kurulu olarak belirlediğimiz hedef doğrultusunda, 24.03.2016 tarihli Şirket Genel Kurulu’nda Sn. Özlem TEKAY bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir.
- 27.06.2016 tarih ve 2016/441 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası oluşturularak www.dogusgyo.com.tr şirket internet sitesinde yayınlanmıştır.

5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

- 5.3.1. Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite, 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.
- 5.3.2. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelere oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve halka açıklanır.
- 5.3.3. Denetimden Sorumlu Komitenin üyelerinin tamamı, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyelerinin çoğunluğu ve başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilmiştir.
- 5.3.4. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır.
- 5.3.5. Denetimden Sorumlu Komite iki üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ise üç üyeden oluşmuştur.
- 5.3.6. 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu’nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.
- 5.3.7. Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır.

5.3.8. Denetimden Sorumlu Komite

- Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
 - Özlem TEKAY (Yönetim Kurulu Üyesi– Bağımsız Üye) şeklindedir.
- 5.3.8.1 Komite Şirketin Yönetim Kurulu bağımsız üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra Başkanı, Genel Müdür komitede yer alamaz.
- 5.3.8.2 Sermaye Piyasası Mevzuatı’nda belirlenmiş denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda Komite, Şirket’in muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarında gözetiminde gerçekleştirilmektedir.
- 5.3.8.3 Denetimden sorumlu komite Yönetim Kurulu tarafından finansal raporlamadan sorumlu olarak belirlenmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 5.3.8.4 Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler belirlenerek yönetim kurulunun onayına sunulmuştur. 14.02.2017 tarih, 2017/2 sayılı toplantısında alınan kararla 01.01.2017 - 31.12.2017 faaliyet dönemi için 6102 sayılı TTK'nın 398'inci maddesi kapsamında yapılacak denetim için PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin (12.12.2016 tarihinde şirket ünvanı PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş olarak değişmiştir.) denetçi olarak Yönetim Kurulunun onayına sunulması uygun görülmüştür.
- 5.3.8.5. Denetimden Sorumlu Komite;
01.01.2016-31.12.2016 dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarını; 13.02.2017 tarih, 2017/1 sayılı kararı ile,
01.01.2016-31.12.2016 dönemine ait yönetim kurulu yıllık faaliyet raporunu;24.02.2017 tarih, 2017/3 sayılı kararı ile,
01.01.2017-31.03.2017 dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş finansal tablolar ve faaliyet raporunu;27.04.2017 tarih, 2017/4 sayılı kararı ile,
01.01.2017-30.06.2017 dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş finansal tablolar ve faaliyet raporunu;07.08.2017 tarih, 2017/5 sayılı kararı ile,
01.01.2017-30.09.2017 dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş finansal tablolar ve faaliyet raporunu;07.11.2017 tarih, 2017/6 sayılı kararı ile,
01.01.2017-31.12.2017 dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarını;19.02.2018 tarih, 2018/1 sayılı kararı ile Yönetim Kurulunun onayına sunulmuştur.
- 5.3.8.6. Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikayetleri inceler ve sonuca bağlar, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir.
- 5.3.8.7. Doğuş GYO A.Ş. de muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimi ile ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarını şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenmiştir.
- 5.3.8.8. Denetimden Sorumlu Komite, 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 kuruluna yazılı olarak bildirmektedir.
- 5.3.8.9. 01.01.2017 - 31.12.2017 tarihlerinde, komitenin kendi görev ve sorumluluk alanı ile ilgili yönetim kuruluna yazılı olarak herhangi olumsuz bir tespit ve öneride bulunmasını gerektirecek bir durum söz konusu olmamıştır.
- 5.3.8.10. Denetimden Sorumlu Komite; yılda en az dört kere ve gerektiğinde daha fazla toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur.
- 5.3.8.11.01.01.2017 - 31.12.2017 dönemine ait finansal tabloları, dipnotları içeren bağımsız denetim raporu yönetim kurulunun onayına sunulmuştur. 21.02.2018 tarihinde ise Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) ilan edilmiştir.
- 5.3.8.12. Komite faaliyetleri ile ilgili olarak 01.01.2017 - 31.12.2017 tarihlerinde bağımsız uzman görüşlerinden yararlanma ihtiyacı duymamıştır.
- 5.3.8.13. Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde yedi (7) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 5.3.8.14. Komite başkan ve üyesi, Yönetim Kurulunun bağımsız üyelerinden seçilmiştir ve komitenin görev alanına giren konularda deneyim sahibidirler.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3.9. Kurumsal Yönetim Komitesi

- Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Hasan Hüsnü GÜZELÖZ - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı)
 - Özlem TEKAY - (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye) şeklindedir.
- 5.3.9.1. Kurumsal Yönetim Komitesi, şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uyulmaması nedeniyle meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur. Yatırımcı ilişkileri bölümünün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamındaki çalışmalarını gözetir. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.
- 5.3.9.2. Komite Şirketin Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşmaktadır. 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. Komitenin başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesidir.
- 5.3.9.3. Komite yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Kurumsal Yönetim Komitesi 01.01.2017 - 31.12.2017 tarihleri arasında beş (5) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 5.3.9.4. Komite, şirketimizde Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uyulmaması nedeniyle meydana gelen olumsuzlukları tespit etme görevine titizlikle özen göstermiştir. 2017 yılında bu konuda kayda değer bir eksiklik saptanmamıştır. İyileştirme ve en iyi uygulamaları oluşturma yönünde çalışmalarında 01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde hedeflere ulaşmıştır. 01.01.2018 – 31.12.2018 döneminde de iyileştirme ve kurumsal yönetim ilkelerinde eniyi uygulama örneklerinde sürdürülebilirliği sağlama hedefi vardır.
- 5.3.9.5. Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin sağlanmasında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında öncü rol oynayan Kurumsal Yönetim Komitesi, bu amaca yönelik olarak Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarını gözetmektedir.
- 5.3.9.6. Şirketimizde en iyi Kurumsal Yönetim uygulamaları kapsamında Yönetim Kurulumuzun çalışmalarının verimli, uyumlu, etken ve edilgen olabildiği/olmadığının saptanabilmesi için 2017 yılına ilişkin olarak Yönetim Kurulu Verimlilik Raporu hazırlanmış olup 29.12.2017 tarih 2017/23 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır. Ayrıca Kadın Yönetim Kurulu Üyesi Politikası oluşturulmuştur.
- 5.3.9.7. Faaliyet raporunda yer alan ve kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" nun hazırlanmasına destek olup, faaliyet raporunda yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmiştir.
- 5.3.9.8. Aday gösterme komitesi görevini üstlenen, Kurumsal Yönetim Komitesi; Kurumsal Yönetim Tebliği'nde 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 kuruluna onayına sunar. Bağımsız yönetim kurulu üye adayının, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna dair yazılı bir beyan alır,
- 5.3.9.9. 01.03.2017 tarih, 2017/2 sayılı toplantısında Yönetim Kurulu tarafından bağımsız üyelikler için adaylık teklifleri komiteye bildirilen adayların bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri esnada alınmış, bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadıkları hususu değerlendirilmiş, Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri madde 4.3.6. maddesindeki bağımsızlık kriterlerine sahip oldukları görülmüş ve Yönetim Kuruluna bildirilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3.9.10. Ücret Komitesi görevini üsteleneen, 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 kuruluna sunma görevini komite toplantısında karara bağlamış, rapor ile önerilerini Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

5.3.9.11. Komite faaliyetleri ile ilgili olarak 01.01.2017 - 31.12.2017 tarihlerinde bağımsız uzman görüşlerinden yararlanma ihtiyacı duymamıştır.

5.3.10. Riskin Erken Saptanması Komitesi

- Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
- Özlem TEKAY - (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
- Hasan Hüsnü GÜZELÖZ - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı) olarak seçilmişlerdir.

5.3.10.1. Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar, değerlendirmelerini Yönetim Kuruluna vereceği raporla bildirir, varsa tehlikelere işaret eder, çareleri gösterir. Rapor Bağımsız Denetim Şirketi ile de paylaşılır.

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

5.3.10.3. Komite, toplantı esasıyla çalışır. Komite, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta Şirket merkezinde toplanır. Komite'nin yaptığı tüm çalışmalar ve Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve çalışmalar arşivlenir. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespitleri ve önerilerini hazırlanacak yazılı bir rapor ile Yönetim Kurulu'na sunar. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin çalışmalarına ilişkin, toplantı tutanaklarının tutulması, arşivlenmesi ve komite üyelerinin etkin bilgilendirilmesinin sağlanması Mali İşler Bölümü tarafından gerçekleştirilir.

5.3.10.4. Her komite toplantısını izleyen ilk Yönetim Kurulu toplantısında Komite Başkanı, Yönetim Kuruluna komite toplantısı ve komite faaliyetlerine ilişkin özet bilgilendirme yapar. 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.

5.3.10.5. 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. Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları'nda değişiklik yapılması Yönetim Kurulu'nun onayıyla mümkündür. Komite üyelerinin belirlenmesinde Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili tebliğlerde yapılacak değişikliklere uyulur. Riskin Erken Saptanması Komitesi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin düzenlemelere uygun olarak komite sorumluluğunda olan tüm görevleri yerine getirir.

5.3.10.6. Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak sorumluluğu çerçevesinde şirketin risk yönetim sistemlerini gözden geçirmekte risk sisteminin etkin bir şekilde işlediğine ilişkin tespitlerini tutanak haline getirmektedir..

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3.10.7. 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 getirilmesi,
Risk politikalarının değiştirilmesi konusunda Yönetim Kurulu'na görüş sunulması.

5.3.10.8. Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

5.4.1. 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.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 29.12.2017 tarih 2017-07 sayılı komite toplantısında 2017 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur. 2017-07 sayılı komite toplantısında ayrıca Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1'nin 4.5.9ncü maddesi uyarınca; iç kontrol ve iç denetim etkinliğinin gözetimini yapmak amacıyla kurulması gereken iç kontrol sisteminin oluşturulması konusunda ön çalışmalara başlandığı yönünde bilgi verilmiştir.

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.

Finansal Riskler

5.4.2. Kredi riski

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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün önemli bir kısmını ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Kira gelirlerinin %34,6'ı Doğuş Grubu şirketlerinden elde edilmektedir. Bunun dışındaki kiracılardan teminat mektubu alınarak kredi riski sınırlandırılmaktadır.

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

26.12.2013 tarihinde kısmi bölünme yolu ile şirket portföyüne katılan Gebze Center AVM'de ise 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.

6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil olmuştur. Doluluk oranı yaklaşık %97 olan gayrimenkulün kiracılarının çoğunun kurumsal firmalar olması nedeniyle herhangi bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır. Ayrıca kiracılardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

5.4.3. Likidite riski

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

Şirketin likidite riskinin ifadesi olan cari oran (Dönen Varlıklar/KVYK) 2017 yılı başında 0,13 seviyesinde iken 31.12.2017 mali tablolarına göre 0,29 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2017 yılı içinde de devam eden "Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar" projesine ilişkin nakit çıkışları şirketin nakit pozisyonunda belirleyici olmuştur. Şirket projenin finansmanı için 2017 yılı başında 20 milyon € proje finansmanı kredisi kullanmıştır.

31.12.2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

5.4.4. 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.4.5. Kur riski

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

Şirketin 31.12.2017 dönem sonu itibarıyla 35.299.763-€ ve 29.174.419-\$ kredi anapara ve tahakkuk etmiş faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin gelirlerini oluşturan kira sözleşmeleri USD ve Euro karşılığı TL olduğundan USD-EUR/TL kur artışı gelirler açısından şirkete olumlu katkı yapmaktadır. Döviz kurlarında hızlı artışların yaşandığı dönemlerde şirketin "kur sabitleme" uygulamaları kur artışının olumlu etkilerini sınırlamaktadır. 2017 yılı içerisinde yapılan kur sabitleme uygulamasının bütçe kurlarına göre 6,3 milyon TL, gerçekleşen kurlara göre ise yaklaşık 12,4 milyon TL negatif etkisi olmuştur.

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

Şirketin ABD doları ve Avro kredi borçları nedeniyle, döviz kurlarında yaşanan %10 değişimin şirketin mali yapısına kur etkisinin yaklaşık 26,8 milyon TL olduğu görülmüştür. 2017 yılında döviz kurlarında yaşanan yüksek oranlı artış yılsonu mali tablolarında yaklaşık olarak 44 milyon TL kur farkı zararı oluşmasına neden olmuştur.

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

Doğuş Center Maslak ve Doğuş Center Etiler kira kontratları ABD Doları bazında yapılmıştır.

5.4.6. 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.

Küresel anlamda borçlanma faiz oranlarının düşük seyretmesi şirketin lehine bir durum oluşturmaktadır. Ancak 2017 yılında Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) faiz artışına gitmesi ve 2018 yılında da bu sürecin devam etmesinin beklenmesi nedeniyle şirketin değişken faizli borçlarının faiz yükünü artırması beklenmektedir.

Şirketin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a" , 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin "a, b, c ve d" bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uyduğu görülmüştür.

Finansal Olmayan Riskler

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 talep edilmiş ve bu düzeltme talebinin reddi nedeniyle söz konusu imar planının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle 11 Ağustos 2014 tarihinde dava açılmıştır. 11 Haziran 2015 tarihinde İstanbul 2. İdare Mahkemesi Şirket'in yürütmeyi durdurma talebini reddetmiş olup, Şirket 3 Kasım 2015 tarihinde yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle İstanbul İdare Mahkemesinde dava açmıştır. 29 Şubat 2016 tarihinde ilgili davada yürütmenin durdurulması talebinin reddine karar verilmiştir. 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 İmar Planı'na 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. İstanbul 2. İdare Mahkemesinin bu kararına karşılık İstanbul Bölge Mahkemesinde istinaf yoluna başvurulmuştur.

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 kanaatindedir.

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.

Bunların dışında;

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla taraf olduğu alacak davalarının sayısı 11, işçi davalarının sayısı 2, tazminat davalarının sayısı 1, idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar yukarıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket 2017 yılı içinde yasal bildirimlerini ve mevzuat gerekliliklerini eksiksiz olarak yerine getirmiştir. Herhangi bir cezai yaptırım durumu olmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.4.7 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.

5.5. **Şirketin Stratejik Hedefleri**

Doğuş GYO A.Ş. istikrarlı bir büyüme sağlayarak yatırım portföyünün değerini yükseltmeyi, bu şekilde ortaklarına hisse senetlerinden gerek kar payı, gerekse piyasa değerinde artış şeklinde en yüksek faydayı ve aynı zamanda geliştireceği projelerde hitap edeceği müşteri kitlesine en yüksek tatmini sağlamayı hedeflemektedir.

5.6. **Mali Haklar**

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan haklar Genel Kurul'da kararlaştırılmakta ve Genel Kurul toplantı tutanağı, finansal tablo dipnotlarımızda ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinden sadece bağımsız olanlara ücret verilmektedir. Bu bağlamda 28 Mart 2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine net 5.500.- TL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir. Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.

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

01.01.2017 - 31.12.2017 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 170.955-TL; Yönetim Kurulu danışmanlarına ödenen menfaatler toplamı 552.885-TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 2.541.477-TL olmak üzere toplam 3.265.317-TL olarak gerçekleşmiştir.