

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.



01.01.2020 – 31.03.2020

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

I. GENEL BİLGİLER.....	3
Tarihçe.....	3
Vizyon.....	4
Misyon.....	4
Yatırım Stratejisi.....	4
II. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR.....	21
III. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER.....	22
IV. FİNANSAL DURUM.....	37
V. ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	52
VI. DİĞER HUSUSLAR.....	55

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

GENEL BİLGİLER

Raporun Dönemi	: 01.01.2020 – 31.03.2020
Ortaklığın Ünvanı	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi "Doğuş GYO"
Kayıtlı Sermayesi	: 500.000.000-TL
Çıkarılmış Sermayesi	: 332.007.786-TL
Merkez Adresi	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi No:4/7Maslak/Sarıyer 34398 İstanbul
Telefon No	: (212) 335 2850
Fax No	: (212) 335 2899
Ticaret Sicil Numarası	: 373764
Mersis No	: 0648-0081-4890-0019
İnternet Sitesi Adresi	: www.dogusgyo.com.tr
E-posta Adresi	: info@dogusgyo.com.tr

TARİHÇE

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

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

Garanti GYO'nun ilk konut projesi olan EVİDEA Projesi'nin temelleri Kasım 2004 tarihinde atıldı. Toplam 34.000 m²'lik bir arsa üzerinde geliştirilen EVİDEA Projesi: 73.000 m² konut alanı, 24.500 m² sosyal tesis alanı olmak üzere toplam 101.000 m² inşaat alanından oluşuyor. Garanti GYO ve Yapı Kredi Koray'ın gayrimenkul geliştirme ve finansman alanındaki tecrübelerini birleştirerek gerçekleştirdikleri EVİDEA Projesi'ndeki konutların tamamı 2007 yılsonu itibarıyla sahiplerine teslim edildi.

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

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

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

Ocak 2011 itibarıyla General Electric (GE) Capital Corporation'ın, Doğuş-GE GYO'da sahip olduğu hisselerinin tamamının Doğuş Holding'e satışı tamamlandı ve Şirketin ortaklık yapısı %51 Doğuş Holding ve %49 halka açık olacak şekilde deđiŐti. Aynı tarih itibarıyla Şirketin ticari unvanı ise Doğuş GYO A.Ő. 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.Ő. tarafından 2008 Ağustos ayında inşaatına başlanan Gebze Center AVM, 59.054 m² kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza ve 180 milyon ABD Doları yatırım bütçesi ile 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçti.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler, Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil oldu. Doğuş Center Etiler merkezinin toplam arsa alanı 36.440.80 m2 olup 45 adet bağımsız bölümden oluşuyor ve merkezin toplam kiralanabilir alanı ise 9.827 m2'dir. Doğuş Center Etiler özellikle ofis ve sosyal alanları ile sağladığı kullanım olanakları bakımından bölgenin önemli iş merkezlerinden biri olma özelliğini taşıyor.

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

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

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

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

VİZYON

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

MİSYON

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

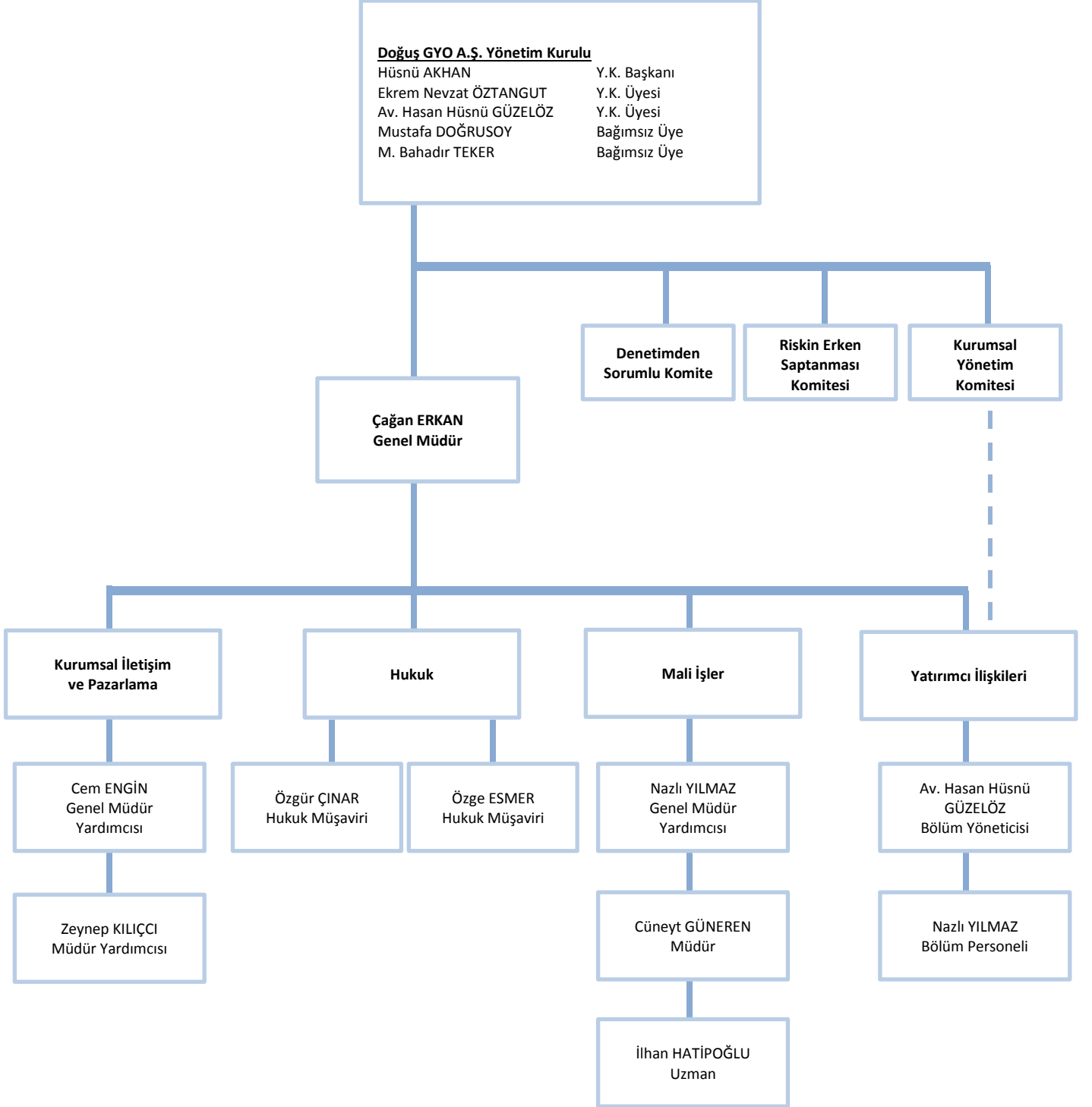
YATIRIM STRATEJİSİ

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Organizasyon Şeması ve Dönem İçindeki Değişiklikler



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31.03.2020 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Mart 2020 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2019 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

31.03.2020 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

01.01.2020 - 31.03.2020 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamaktadır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.03.2020 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

Şirketimizde oy haklarının kullanımını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2020 – 31.03.2020 döneminde azınlık pay sahiplerimiz tarafından şirketimize ulaşan herhangi bir eleştiri veya şikayet olmamıştır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Şirketimizde oy hakkına haiz bulunan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir.

Şirketimizin sermayesinde karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

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

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

- Yoktur.

Şirketin Esas Sözleşmesi ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

- Yoktur.

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

Yönetim Kurulu

27.05.2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 2020 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Genel Kurul tarihine kadar 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	27.05.2020	31.03.2020	İcracı değil	
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	27.05.2020	31.03.2020	İcracı	
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	27.05.2020	31.03.2020	İcracı değil	
Mustafa Sabri DOĞRUSOY	Üye	27.05.2020	31.03.2020	İcracı değil	Bağımsız Üye
Murat Bahadır TEKER	Üye	27.05.2020	31.03.2020	İcracı değil	Bağımsız Üye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hüsnü AKHAN

Yönetim Kurulu Başkanı

Orta ve Lise öğrenimini Birecik Lisesi'nde (Şanlıurfa) tamamlayan Hüsnü AKHAN, ODTÜ İşletme Bölümü mezunu olup, Ekonomi dalındaki yüksek lisansını University of Miami (ABD)'den almıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın çeşitli kademelerinde görev yapan Akhan, Londra Ofisi'nde Temsilcilik, Dış İlişkiler Biriminde Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüş olup, 1994 senesinde Doğuş Grubu bünyesine katılmıştır. Garanti Bankası'nda Hazine, Operasyon ve Dış İlişkilerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmasını müteakip, 1998 yılında Körfezbank Genel Müdürlüğü görevine atanmıştır. 2001-2005 seneleri arasında Doğuş Grubu Yönetim Kurulu Üyesi ve CFO, 2006- 2019 yılları arasında Doğuş Grubu Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapan Hüsnü Akhan, Temmuz 2019 tarihinden itibaren Doğuş Grubu Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır. Ayrıca, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Doğuş İnşaat, Doğuş Bilgi İşlem, Hedef Medya Tanıtım Interaktif Medya Pazarlama, Körfez Havacılık, Doğuş Planet Elektronik Tic. ve Bilişim Hizmetleri, PIT İstanbul Otel İşletmeciliği, Ara Güler Doğuş Sanat ve Müzecilik şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı, TUVTURK ve VDF şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Ekrem Nevzat ÖZTANGUT

Yönetim Kurulu Üyesi

Hacettepe Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olduktan sonra 1984-1994 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi'nde Denetçi ve Baş Denetçi olarak görev yapmıştır. 1992-1994 seneleri arasında Marmara Üniversitesi'nde öğretim görevlisi olarak çalışan Ekrem Nevzat Öztangut, 1994-2015 yılları arasında Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. Doğuş SK Girişim Sermayesi Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Garanti Emeklilik A.Ş., Doğuş Otomotiv A.Ş., Doğuş Oto A.Ş., Doğuş Enerji Toptan Elektrik Ticaret A.Ş., Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve 2000-2013 yılları arasında Takasbank A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ile 2007-2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı Kuruluşlar Birliği Başkanlığı, 2011-2015 yılları arasında Genç Başarı Vakfı Başkanlığı, 2011-2017 yılları arasında Goodyear Lastikleri T.A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği ve 2014-2018 yılları arasında D.ream Doğuş Restaurant Grubu Şirketleri Yönetim Kurulu Başkanlıkları yapmıştır. Öztangut halihazırda Doğuş Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği ve TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi Üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Av. Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

Bağımsız Üye

1981'de Yıldız Teknik Üniversitesi'nden mühendis, 1983'te İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Lisansüstü eğitiminden MBA derecesi ile mezun oldu. Yönetim, Strateji ve Yatırım Danışmanı olarak; Kurumsal Yönetim, Kurumsal Risk Yönetimi, Kurumsal Finansman, Aile Şirketleri ve Kurumsallaşma, Türk Ticaret Kanunu'nu ve diğer

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Murat Bahadır TEKER
Bağımsız Üye

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

Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler

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

31.03.2020 tarihi itibarıyla şirketimizin bordrosunda 5 kadın, 7 erkek olmak üzere toplam 12 personel mevcuttur. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır.

Çağan ERKAN

Genel Müdür

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

Nazlı YILMAZ

Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

1996 yılında Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nde Lisans eğitimini tamamlayan, MEF Üniversitesi Hukuk Bölümü'nde 2017-2019 yılları arasında Yüksek Lisans eğitimini tamamlayan Yılmaz, 1997- 2003 yılları arasında Ege Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şirketinde Mali İşler-Finans Yetkilisi olarak görev yapmıştır. 2003 yılında Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye geçerek Mali İşler - Finans Müdür Yardımcılığı pozisyonunda çalışmıştır. 2004 yılından bu yana Doğuş Grubu bünyesindeki Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Direktörü olarak görev yapmakta olup, 01 Ocak 2014 tarihi itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı görevine terfi etmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD) ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) Yatırım Ortaklıkları Meslek Komitesi üyesidir. Aynı zamanda Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sertifikası (2005), Bilirkişi sertifikaları ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey-3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir.

Cem ENGİN

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı

U.K./Nottingham Trent University, Uluslararası İşletme Yönetimi alanında Lisans (BA-Hons) ve U.K./Londra European School of Economics, Uluslararası Pazarlama Yönetimi alanında Yüksek Lisans (MBA) dereceleri ile eğitimini 2001 ve 2005 yılları arasında tamamlamıştır. Cem Engin, 1999 ve 2001 yılları arasında Doğan Grubu'na bağlı yurtiçi grup şirketlerinde Dış Ticaret ve Satın alma operasyonları görevlerinde bulunmuş Ocak 2001'de grubun yurt dışı (Londra/U.K.) şirketine transfer olarak 2005 yılına kadar Dış Ticaret ve Satın alma Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmüştür. Mayıs 2005'te Doğuş Grubu ailesine katılan Engin, Doğuş Grubu'na bağlı Holding Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri, Doğuş Otomotiv (DOD, Porsche) grup şirketlerinde Direktörlük ve Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini icra ederken Haziran 2007'de Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Kurumsal İletişim, Pazarlama ve Kiralamadan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak transfer olmuş ve görevine halen devam etmektedir Engin, Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD), Türkiye Etik ve İtibar Derneği (TEİD), Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesidir.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri 27.05.2020 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında 2020 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği olağan Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiş ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 374'üncü ve 375'inci maddelerinde belirtilen yetkileri haiz bulunmaktadır. Yönetim Kurulu bir başkan ve dört üyeden oluşmaktadır.

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bağımsızlık ölçütlerini taşımaktadır. Bağımsız üyeler mevzuat, esas sözleşme ve ilkeler çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri anda, ilgili tarihte Aday Gösterme Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesine sunmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin eki "Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6'ncı maddesine göre Bağımsız üyelerin bağımsızlık kriterlerine sahip olduğunu onaylamıştır. Bu belge şirket internet sitesinde mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, 27.05.2020 tarihinde seçtikleri Genel Kurul'a sunulmuştur.

01.01.2020-31.03.2020 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.

01.01.2020-31.03.2020 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2020-31.03.2020 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

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

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

Yönetim Kurulu 01.01.2020-31.03.2020 döneminde 10 defa toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 15 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarında 01.01.2020-31.03.2020 döneminde muhalefet veya farklı görüş beyan edilmemiştir.

01.01.2020-31.03.2020 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.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde Yönetim Kurulu'nun şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık durumu söz konusu olmamıştır.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin Yönetim Kurulu toplantı gündemlerine özellikle alınmasını istedikleri bir konu olmamıştır.

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

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikteki işlemleri bizzat veya başkaları adına yapabilmeleri ve rekabet edebilmeleri, bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususu yapılan müzakereler sonucunda 27.05.2020 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Şirketin

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

01.01.2020-31.03.2020 döneminde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

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

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2020-31.03.2020 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve şirket çalışanları haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamış, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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

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

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

27.05.2020 tarih ve 2020/20 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile; Şirket Yönetim Kurulu 27 Haziran 2016 tarihli toplantısında onaylanan Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası doğrultusunda şirket Yönetim Kuruluna %25 oranında kadın üye atanması hususunda hedef belirlendiği ancak küresel ölçekte yaşanan COVID-19 salgınının ülkemizi de derinden etkileyen ekonomik ve sosyal son derece olumsuz etkileri ve sebep olduğu hızlı değişimlerin yaşandığı bu süreç nedeniyle şirket yönetim kuruluna kadın üye atanmasına ilişkin bir gelişme yaşanmadığı belirtilmiştir.

Önümüzdeki süreçte yaşanması beklenen normalleşme sürecinde Yönetim Kuruluna kadın üye atanması hususunun şirket politikaları doğrultusunda gündeme alınmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

2020 yılının ilk üç aylık döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimize önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık net 7.000 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. 27.05.2020 tarihli Genel Kurul'da ise, huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık net 8.000 TL ödenmesine karar verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri aday gösterilme süreci esnasında, Yönetim Kurulu'na seçilmeden önce, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan kriterler çerçevesinde aşağıda belirtilen bağımsızlık beyanını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulunda Bağımsız Üye olarak görev yapmakta olan, Mustafa Sabri DOĞRUSOY Bağımsız üye beyanı 18 Şubat 2020, Murat Bahadır TEKER Bağımsız üye beyanı 27 Şubat 2020 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda ilan edilmiş olup, şirketimizin internet sitesinde mevcuttur. Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik kişilerden oluşmaktadır.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda:

- 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 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.

18 Şubat 2020

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda:

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

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

27 Şubat 2020

Murat Bahadır TEKER

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Şirketimizin "01.01.2020-31.03.2020" dđnemine ait bağımsız denetimden geđmiŐ finansal tabloları Yđnetim Kurulu'nun 08.06.2020 tarih ve 2020/22 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)"nin 2'nci bđlđmđnđn 9'uncu maddesi gereğince Sorumluluk Beyanında bulunmuş ve Finansal Raporlarımız ile aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan etmiştir.

FİNANSAL TABLO VE FAALİYET RAPORLARININ KABULĐNE İLİŞKİN YĐNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 08 Haziran 2020

KARAR SAYISI : 2020/22

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN

SERİ:II, NO:14.1 SAYILI TEBLİĞİN İKİNCİ BĐLĐMĐNĐN 9. MADDESİ GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI

Yđnetim Kurulumuzun 8 Haziran 2020 tarih ve 2020/22 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği" çerđevesinde, Şirketimizin 01.01.2020 - 31.03.2020 faaliyet dđnemine ilişkin solo olarak hazırlanan Bağımsız sınırlı denetimden geđmiŐ Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yđnetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini.

b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerđevesinde, solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotları ile faaliyet raporunun önemli konularda gerđeđe aykırı bir açıklama veya ağıklamanın yapıldığı tarih itibariyle yanılıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik iğermediğini.

c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerđevesinde, yđrđrlkteki Tebliğ uyarınca solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının Şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerđeđe dđrđst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun iÇin gelişimi ve performansını, Şirketin finansal durumunu, karşı karŐıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dđrđstđe yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Murat Bahadır TEKER
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Denetimden Sorumlu Komite BŐk.

Nazlı YILMAZ
Mali İŞler Genel Mđdđr Yrd.

Çağan ERKAN
Genel Mđdđr

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.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 28.03.2019 tarihinde gerçekleştirilen 2018 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 08.04.2019 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısında Komitelerde görev dağılımı yapılmıştır. 08.04.2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar gereğince en son Komite görevlerine:

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

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

2020 yılı içerisinde tüm Yönetim Kurulu Komiteleri, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi çalışma esasları kapsamındaki görev ve sorumlulukları yerine getirmiş, çalışma planlarına uygun bir şekilde toplantılar düzenlemiştir. Komitelerin çalışmaları hakkında ki bilgiler ile yıl içinde yapılan toplantıların sonuçlarını içeren toplantı tutanakları Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Komiteleri'nin çalışmalarından beklenen faydanın temin edildiği görüşündedir.

Denetimden Sorumlu Komite

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2020-31.03.2020 döneminde 3 (üç) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde, Komitenin kendi görev ve sorumluluk alanı ile ilgili Yönetim Kuruluna yazılı olarak herhangi bir olumsuz tespit ve öneride bulunulmasını gerektirecek bir durum söz konusu olmamıştır.

12 Şubat 2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında;

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

Komite: 28.12.2018 tarih 2018-07 sayılı toplantısında, Şirketin 2018 yılının değerlendirmesini ve Kurumsal Yönetim Tebliği II 17.1 Ek Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.5.9 gereği olarak iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyiş ve etkinliğinin gözetimini yapmak için iç kontrol sisteminin kurulması çalışmalarına başlanmış olduğunu ayrıca 2018 yılı içerisinde bu doğrultuda denetim çalışmaları başlamış olduğunu, 2019 yılının ilk çeyreğinde raporun tamamlanması hedefinin konulduğunu içeren toplantı tutanağını Yönetim Kurulu'nun bilgi ve onayına sunmuştur. İç denetim raporu 2019 yılının son çeyreğinde tamamlanmıştır.

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamındaki çalışmalarını gözetir. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevlerini de yerine getirir.

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

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

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

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

Ücret Komitesi görevini üstlenen, Kurumsal Yönetim Komitesi: Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirleme ve bunların gözetimini yapma görevini yerine getirir. Ayrıca Komite, Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini ve ücretlendirmede kullanılabilen 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 01.01.2020-31.03.2020 döneminde 3 (üç) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. İlgili toplantılarda yıl içerisinde personel ücret artışlarının, Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliğinin, 2020 yılı ilk üç ayında Yönetim Kurulu tarafından yürütülen faaliyetlerin değerlendirilmesi gibi konular ele alınmıştır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

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

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

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

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

Komitenin başlıca görevleri ise:

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2020-31.03.2020 döneminde 1 (bir) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

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

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

Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü:

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

01.01.2020-31.03.2020 döneminde pay sahiplerinden Yatırımcı İlişkileri Bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan toplam 6 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 01.01.2020-31.03.2020 döneminde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

o) Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirkette veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:

27.05.2020 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2020 yılı içerisinde, 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, oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Ayrıca 2019 yılında bu nitelikte herhangi bir işlem gerçekleşmediği konusunda Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış oldukları herhangi bir işlem yoktur.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

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

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

01.01.2020-31.03.2020 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 50.299-TL; Yönetim Kurulu danışmanlarına ödenen menfaatler toplamı 29.628-TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 491.379-TL olmak üzere toplam 571.306-TL olarak gerçekleşmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER

GYO Şirketlerinin Gelişimi ve Faaliyetleri

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

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

GYO'ların Piyasa Değeri

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla halka açık 33 adet GYO şirketi bulunmaktadır.

31 Mart 2020 dönemi itibarıyla halka açık GYO'ların piyasa değerleri toplamı yaklaşık 23.039 milyon TL'dir.

BİST 100 - GYO Endeksi

Borsa İstanbul (BİST) performansını incelediğimizde BİST 100 endeksi 2020 yılının ilk çeyreğinde 89.644 puandan kapatmıştır. GYO Endeksi ise 2020 yılının ilk çeyreğinde 33.384 seviyesinden tamamlamıştır.

Türkiye Ekonomisi

2019 dördüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %1.9 büyürken, yıllık büyüme hızı %6.0 olarak gerçekleşmiştir. Böylece 2019 genelinde GSYH Yeni Ekonomi Programı (YEP) beklentisi olan %0.5'in üzerinde %0.9 büyümüştür. 2019 yılı genelinde dolar cinsi GSYH 2018 yılındaki 789 milyar 43 milyon dolardan 753 milyar 693 milyon dolar seviyesine gerilerken, kişi başında GSYH 9 bin 693 dolardan 9 bin 127 dolara inmiştir.

Öncü veriler yılın ilk iki ayında ekonomik aktivitedeki toparlanma eğiliminin sürdüğüne işaret etmektedir. Ocak ve Şubat aylarında sanayi üretimi yıllık bazda %7 ortalama büyüme hızı yakalarken, perakende satışlarda yıllık bazda reel olarak büyüme oranı %9.5 olarak gerçekleşmiştir. COVID-19 küresel salgınının ülkemizde de etkisini göstermeye başlamasıyla Mart ayında ekonomik aktivitede ivme kaybı gözlenmeye başlamıştır. Mart ayına ilişkin veriler, tüketici güven endeksinde sınırlı bir düşüşe işaret etse de reel sektör güven endeksi ve imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) sert bir şekilde gerilemiştir.

Ocak ve Şubat aylarında baz etkisiyle yükselen enflasyon oranları ise Mart'ta gerileme kaydetmiştir. 2019 sonunda %11.84 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Ocak ve Şubat aylarında sırasıyla %12.15 ve %12.37 değerlerini aldıktan sonra Mart'ta %11.86'ya gerilemiştir. Aynı zamanda 2019'u %7.36'da tamamlayan ÜFE yıllık enflasyonu ise Ocak'ta %8.84'e, Şubat'ta ise 9.26'ya çıkmıştır. Mart ayında ise %8.50'ye inmiştir. Bu gelişme, döviz kurlarındaki yükseliş eğilimine karşın, ham petrol fiyatlarındaki düşüş ve buna bağlı olarak enerji grubu fiyatlarındaki düşüşleri yansıtmaktadır.

İlk çeyrekte dış talepteki zayıflama öne çıkarken, iç talebin gücünü korumasıyla dış ticaret açığında genişleme gözlenmiştir. Dış ticaret açığındaki genişlemeye karşın, hizmet sektöründe ilk iki ayda devam eden artışlar sayesinde cari açıda artışlar görece sınırlı kalmaktadır. Ocak - Şubat 2019'da 297 milyon dolar olan cari açık, 2020 Ocak - Şubat döneminde 2.5 milyar dolar artışla 2.8 milyar dolar olmuştur.

Mart verileri, COVID-19'un etkilerini sınırlamak üzere alınan tedbirlerin etkisiyle zayıflamıştır. Bütçe gelirleri vergi tahsilatlarının ötelenmesiyle gerilerken, giderlerde makul hızda artışlar sürmüştür. Mart'taki bu zayıf sonuçlara rağmen, ilk çeyrek genelinde bütçe gerçekleştirmeleri geçen senenin aynı dönemine kıyasla daha iyi bir tablo ortaya koymuştur. Ocak - Mart döneminde vergi gelirleri 2019'un aynı dönemine göre %14.2 artarken, vergi dışı gelirler %24.4 ve toplam gelirler %17.2 artışa işaret etmiştir. Faiz giderlerindeki yıllık bazda artışlar %14.6 olurken, faiz dışı giderlerdeki artış hızı %11.8 ile sınırlı kalmıştır. Böylece geçen yıl ilk çeyrekte 36.2 milyar TL olan bütçe açığı 29.6 milyar TL'ye inerken, faiz dışı denge 2.8 milyar TL açıktan 8.7 milyar TL fazlaya dönmüştür. *

*Cyoder, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 1. Çeyrek Raporu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnşaat ve Konut Sektörü

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi oldu. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise geçtiğimiz yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görüldü.

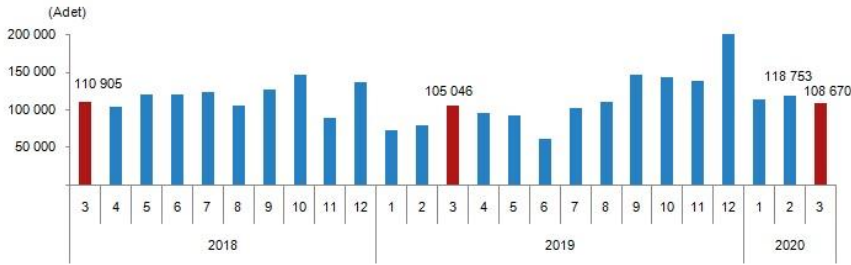
Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansıdı. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükseldi.

Yabancılara yapılan konut satışlarında ise geçtiğimiz yılki artış hızı kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görüldü. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşti. İlk çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %49,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,6 pay ile Antalya yer aldı.

* [Cyoder, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 1.Çeyrek Raporu](#)

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,4 oranında artarak 108 670 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 19 846 konut satışı ve %18,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 12 409 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 7 131 konut satışı ve %6,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 7 konut ile Hakkari, 10 konut ile Ardahan ve 37 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Mart 2020



Türkiye genelinde 2020 Mart ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %90,4 oranında artış göstererek 43_329 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %39,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 843 konut satışı ve %18,1 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 2 konut ile Hakkari oldu.

Diğer konut satışları 2020 Mart ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 oranında azalarak 65 341 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 003 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %60,5 oldu. Ankara 6 408 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 954 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 5 konut ile Hakkari oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 34 089 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %31,4 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 439 konut satışı ve %18,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3 308 konut satışı ile Ankara ve 2 108 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,5 artış göstererek 74 581 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 407 konut satışı ve %18,0 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %67.6 oldu. Ankara 9 101 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5_023 konut satışı ile İzmir izledi. **

**TUIK, Konut Satış İstatistikleri, Mart 2020

Ofis Sektörü

Türkiye ekonomisi 2019 yılının son çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %6 büyüme kaydetmesine karşın, COVID-19 pandemisinin yansımaları olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri Mart 2020'de bir önceki çeyreğe göre belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklanan sert rüzgarlar yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bununla birlikte, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı geçtiğimiz çeyrek boyunca düşüşünü koruyarak Ocak 2020'de %12.6 olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan, yıllık enflasyon oranı Mart ayında %11.86 olarak kaydedilirken, yılsonu enflasyonun düşen enerji fiyatlarıyla düşüş göstermesi beklenmektedir. Bununla birlikte, COVID-19 pandemisinin yaratacağı etkilerin yanı sıra, döviz kurunda devam eden dalgalanmalar ofis kiralama ve yatırım aktiviteleri üzerinde etkili olacaktır. İstanbul ofis pazarında genel arz 6.46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.863 m² olarak gerçekleşirken, bir önceki çeyreğe ve geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla %39.62 ve %6.48 oranlarında artış göstermiş olup, devam eden kiralama işlemlerinin sonuçlanması ile kiralama talebi yılın ilk çeyreğinde belirgin bir ivme kazanmıştır. *

* Gyoder, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 1.Çeyrek Raporu

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, 2020 yılı ilk çeyreğinde, COVID 19 salgını öncesi, gerçekleşen genel tabloya baktığımızda; 2019 yılı son çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası bazında hem genel ortalamalarda hem de bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde Amerikan Doları bazında ise ortalama kira rakamları hem genel ortalamalar hem de bölgesel ortalamalarda gerilemiştir.

Türk Lirası cinsinden ortalama kira rakamlarındaki artış, istenilen kira rakamlarına 2020 başı itibarı ile yıllık enflasyon oranında uygulanan artıştan kaynaklanırken; Amerikan Doları bazındaki düşüş ise son 3 aylık dönemde Türk Lirası'ndaki değer kaybından kaynaklanmıştır. Aynı dönemde boşluk oranlarının ise hem genel ortalamalarda hem de bölgesel ortalamalarda gerilediği gözlenmektedir.

2020 yılı ilk çeyreğinde, İstanbul Avrupa ve Asya Yakası'ndaki toplam A sınıfı ofis boşluk oranı, 2019 yılı son çeyreğine göre, %32.34'den %28.42'ye gerilemiştir. Boşluk oranları Avrupa Yakası'nda, 2019 yılının son çeyreğinde %35.20 iken, 2020 yılının ilk çeyreğinde %30.46'ya düşmüştür. Asya Yakası'nda ise %27.39'dan %24.90'na düşmüştür.

2020 yılının ilk çeyreğinde; İstanbul genelinde A sınıfı ofis ortalama kira rakamları, USD bazında, \$17.13/m² /ay'dan \$15.34/m² /ay'a gerilemiştir. Avrupa Yakası ortalama kirası 2019 son çeyrekte \$18.55/m² /ay iken, 2020 yılının ilk çeyreğinde, bu rakam \$16.58/m² /ay'a gerilemiştir.

Yine 2019 yılının son çeyreğinde; Asya Yakası ortalama kirası \$14.66/m² /ay iken, 2020 yılının ilk çeyreğinde ise bu rakam \$13.17/m² /ay'a gerilemiştir. Diğer yandan, 2020 yılının ilk çeyreği kiralarını 2019 yılının son çeyreği ile TL para birimi üzerinden kıyasladığımızda ise; İstanbul genelinde ortalama kira rakamları 100.55 TL/m² /ay'dan 101.38 TL/m² /ay'a yükselmiştir.**

** Colliers, 2020 Newsletter İlkbahar/Yaz Araştırma Raporu

Otel Sektörü

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 Dolar olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2019 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir. 2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turistin %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 477 bin oda kapasitesi ile 4.088 işletme belgeli, 82 bin oda kapasitesi ile 692 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 801 tesis ve 214 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 623 tesis ve 62 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 404 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 51 bin'dir.

Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2019 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %59'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 70 ile Antalya, onu takiben %62 ve %61 ile İstanbul ve Muğla olmuştur. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %54 ve %42 olmuştur. 2020 yılının ilk 2 ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37'dir.

2016'da Türkiye ve İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2017'de kurun değer kaybetmesinin de etkisiyle düşen fiyatlarda yükselme olmamasına rağmen doluluk oranlarında yükseliş görülmektedir. Bu durum gündem, terör olayları, dış ilişkiler gibi faktörlerden negatif etkilenen turizmin 2017 yılından itibaren toparlanmaya başladığına dair bir işaret oluşturmaktadır. 2019 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %67'yi geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettiren; İstanbul için doluluk oranı %74 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 77,49 Euro iken İstanbul'da 89,67 Euro olmuştur. 2020 yılının ilk üç ayında ise Türkiye genelinde %43,7 olan doluluk oranı, İstanbul için %53,8'tür. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 38,28 Euro, İstanbul'da ise 76,54 Euro'dur.*

* Gyoder, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 1.Çeyrek Raporu

Perakende Sektörü

Mevsim etkilerinden arındırılmış perakende ticaret sektörü güven endeksi Mart ayında %1,2 oranında azalarak 101,7 değerini aldı. Perakende ticaret sektöründe bir önceki aya göre, mevcut mal stok seviyesi alt endeksi %0,2 artarak 108,0 değerini aldı. Gelecek üç aylık dönemde iş hacmi-satışlar beklentisi alt endeksi %2,4 azalarak 102,5, son üç aylık dönemde iş hacmi satışlar alt endeksi ise %1,4 azalarak 94,4 oldu.

Mevsim etkilerinden arındırılmış perakende ticaret sektörü güven ve eğilim endeksleri, Mart 2020

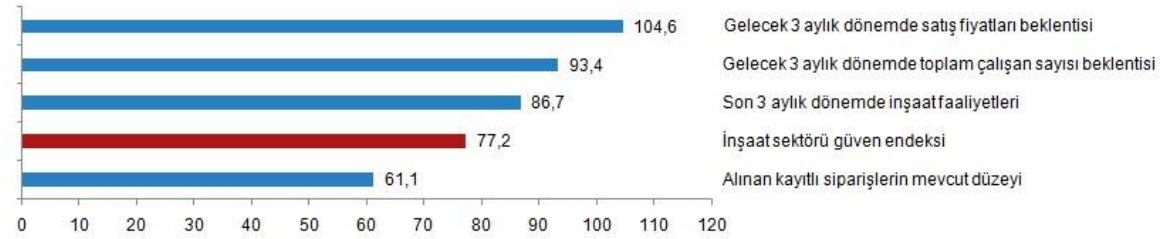


*TUIK, Mart 2020 Sektörel Güven Endeksleri

İnşaat Sektörü

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 74,5 iken, Mart ayında %3,7 oranında artarak 77,2 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi %5,4 artarak 93,4 oldu. Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi ise %1,2 artarak 61,1 değerini aldı.

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven ve eğilim endeksleri, Mart 2020 *



*TUIK, Mart 2020 Sektörel Güven Endeksleri

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2020-31.03.2020 Döneminin Değerlendirilmesi

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Sermaye Piyasasında Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği Seri VIII No 51'e uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme raporu hazırlamak üzere 15.12.2014, 15.12.2015, 14.12.2016, 14.12.2017, 14.12.2018 ve 13.12.2019 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

07.07.2015-07.07.2016 dönemine ait rapor 07.07.2015 tarihinde,

28.06.2016-28.06.2017 dönemine ait rapor 28.06.2016 tarihinde,

31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait rapor 31.05.2017 tarihinde,

31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait rapor 31.05.2018 tarihinde,

30.05.2019-30.05.2020 dönemine ait rapor 30.05.2019 tarihinde

01.06.2020-01.06.2021 dönemine ait rapor 01.06.2020 tarihinde yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) açıklama yapılmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.06.2020-01.06.2021 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9,34 olarak belirlenmiştir.

	07.07.2015	28.06.2016	31.05.2017	31.05.2018	30.05.2019	01.06.2020
Pay Sahipleri	89,68	94,74	95,18	95,18	95,18	95,18
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	78,54	88,52	95,67	97,84	98,84	98,84
Menfaat Sahipleri	72,76	86,88	86,88	86,88	87,88	87,88
Yönetim Kurulu	77,43	86,85	88,43	90,01	89,13	90,52
Not	8,01	8,92	9,17	9,28	9,29	9,34

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

Şirket'in 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının, Şirketimizin 28 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 26 Mart 2020 Perşembe günü, saat 11:00'da Şirket merkezimiz olan Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul adresinde yapılmasına karar verilen 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin çağrı ilanı 28 Şubat 2020 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve 03 Mart 2020 tarihli ve 10028 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 1095 ve 1096 nolu sayfalarında yayımlanmıştır.

Ancak;

COVID-19 (Koronavirüs) salgını nedeniyle ve beraberinde gelen seyahat kısıtlamaları, karantina uygulamaları, genel toplum sağlığı gereklilikleri göz önüne alınarak, hastalığın Ülkemizde yayılmasının önlenmesine dair alınacak tedbirlere yönelik tavsiyeler çerçevesinde ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 20 Mart 2020 tarih, 53382221 sayılı yazısına istinaden anılan genel kurul toplantımızın ileri bir tarihte yapılmak üzere 23 Mart 2020 tarihli ve 2020/14 sayılı Yönetim Kurulu Kararımız ile iptal edilmesine ve Kamuyu Aydınlatma Platformun (KAP)'da duyurulmasına, karar verilmiştir.

Şirket'in 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 17.04.2020 tarih 2020/17 sayılı Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda ilan edilerek 27.05.2020 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Toplantı sonrası, toplantı tutanağı ve ilgili belgeler 27.05.2020 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuya duyurulmuş, ayrıca şirket internet sitesinde pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

konusunu titizlikle takip etmektedir.

28.03.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulu 08.04.2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yapmış

olduğu görev dağılımı neticesinde; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hüsnü Akhan, Yönetim Kurulu Üyeliklerine: Ekrem Nevzat Öztangut, Hasan Hüsnü Güzelöz, Mustafa Sabri Doğrusoy (Bağımsız Üye), Murat Bahadır Teker (Bağımsız Üye), seçilmiş 08.04.2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) kamuya duyurulmuştur.

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

Denetimden Sorumlu Komitesine; Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) Murat Bahadır Teker-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

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

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

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

01.01.2020-31.03.2020 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 08.01.2019 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimiz aktifinde kayıtlı, tapunun İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 Ada ve 4.725 m2 yüzölçümlü 10 nolu parselde bulunan 40.437,91 m2 kullanım alanlı D Ofis Maslak Binasının ("Gayrimenkul") mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amacı ile 40.000.000-Euro bedelle Sell and Leaseback ("Sat ve Geri Kirala") yöntemiyle satılması ve sözleşme vadesi sonunda geri alınması için şirketimiz ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmasına, satışa ilişkin tapu devir işlemlerinin başlatılmasına,

Söz konusu Finansal Kiralama Sözleşmesinin imzalanması hususunda şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz ve Genel Müdür Sn. Çağan Erkan'ın yetkilendirilmesine ve Yukarıda yer alan Sell and Leaseback işlem tutarı, SPK'nın II-23.1 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin "Önemlilik Kriteri" başlığını taşıyan 6'ncı maddesi ile belirlenen önemlilik kriterlerini sağlamamaktadır.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 29.01.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklamaları ve bir örneğini Kurula göndermeleri gerekmektedir." denilmektedir.

İlgili madde ve şirketimiz icradan sorumlu yöneticileri tarafından düzenlenmiş olan 27 Ocak 2020 tarihli önerge dikkate alınarak;

I. 31.12.2019 tarihi itibarıyla portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkuller için;

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

ünvanlı değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına,

II. 2020 yılı hesap dönemi içinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek gayrimenkuller için ise; Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., veya TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına, oy birliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 31.01.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Aday Gösterme Komitesi görev ve sorumluluklarını da yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 28.01.2020 tarih, 2020/2 sayılı toplantı tutanağı ile uygunluğu bildirilen Bağımsız Yönetim Kurulu üyemiz Sn. Mustafa Sabri DOĞRUSOY'un; Şirketimiz faaliyetlerine özverili ve disiplinli çalışması ile olumlu katkılarda bulunması, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara ve gerekli mesleki eğitim, bilgi, tecrübe ve itibara sahip olması, üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırıp katılımcı olması dikkate alınarak bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapma süresinin 1 (bir) yıl süreyle sınırlı olmak üzere uzatılması önerisi uygun bulunmuş olup, bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmasına, oybirliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 11.02.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimizce, Şirket finansman olanaklarının çeşitlendirilmesi ve mevcut banka kredilerine alternatif yaratılması kapsamında, T.C Ziraat Bankası A.Ş tarafından özetle aşağıda belirtilen şartlarda sağlanması öngörülen spot 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, oybirliği ile karar verildi.

Tutar : TL 50.000.000

Kreditör : T.C Ziraat Bankası A.Ş.

Vade : 24 Ay (Şubat 2022)

Ödeme Şartları: 3ayda bir faiz, vade sonunda anapara ödemeli, toplam iki yıl vadeli

Kredi Şartları : %11,50 yıllık faiz oranı

01.01.2020-31.03.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 12.02.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından düzenlenmiş olan 11 Şubat 2020 tarihli kararda yer alan önerisi dikkate alınarak, 2020 yılı Bağımsız Denetleme Kurulu olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin ("Deloitte") seçilmesine ve Genel Kurul'un onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 24.02.2020 tarihinde yapılan toplantısında:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9-10 gereğince 2019 yılında gerçekleşen ve 2020 yılında da benzeri koşullarda olabilecek ilişkili Taraf İşlemleri hakkında rapor görüşüldü.

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

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

01.01.2020-31.03.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 28.02.2020 tarihinde yapılan toplantısında:

31 Ocak 2020 tarih, 2020/4 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile, Sermaye Piyasası Kuruluna başvuru yapılan ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.02.2020 tarih ve 12233903-340.03-E.2436 sayılı Kurul yazısı ile kabul edilen Mustafa Sabri DOĞRUSOY'a ilaveten, Murat Bahadır TEKER'in bağımsız üyelik için adaylığının Kurumsal Yönetim İlkeleri tebliğine göre uygunluklarının tesbiti için ve değerlendirilmesi amacıyla Aday Gösterme Komitesi görevini de yürüten Kurumsal Yönetim Komitesi'ne bildirilmesine oybirliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 28.02.2020 tarihinde yapılan toplantısında:

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2019 yılı faaliyetlerinden 95.044.820-TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 45.457.370.56-TL dönem karı gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanan Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak 2019 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen 45.457.370.56-TL tutarındaki karın 64.671.667,63-TL tutarındaki geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesine ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kar dağıtımının yapılmamasına, TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin solo finansal tablolara göre 95.044.820-TL olarak gerçekleşen net dönem karının ise olağanüstü yedeklere alınmasına ve bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2019 yılı Kar Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'un bilgisine ve onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 28.02.2020 tarihinde yapılan toplantısında:

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

- Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 26 Mart 2020 Perşembe günü, saat 11:00'da Şirket merkezimiz olan Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul adresinde yapılmasına,
- Toplantı gündem maddelerinin aşağıda gösterildiği içerikte belirlenmesine,
- Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı için takip edilmesi ve tamamlanması gerekli usulün ikmaline,
- T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'ne Bakanlık Temsilcisi tayini müracaatının yapılmasına, oy birliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 28.02.2020 tarihinde yapılan toplantısında:

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Ocak 2020 tarih, 2020/4 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile, Sermaye Piyasası Kuruluna başvuru yapılan ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.02.2020 tarih ve 12233903-340.03-E.2436 sayılı Kurul yazısı ile başvurumuz kabul edilen Mustafa Sabri DOĞRUSOY ve Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 28 Şubat 2020 tarih, 2020/3 sayılı toplantı tutanağı ile uygunluğu bildirilen ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II.17.1'e göre Bağımsız Üye uygunlukları saptanan ve Bağımsızlık Beyanı alınan Murat Bahadır TEKER'in, 2019 faaliyet yılına ilişkin olarak yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak onaya sunulmasına ve Genel Kurulca onaylanmasını takiben üyeliklerinin KAP'ta açıklanmasına, oybirliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 23.03.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimizin 28 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 26 Mart 2020 Perşembe günü, saat 11:00'da Şirket merkezimiz olan Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul adresinde yapılmasına karar verilen 2019 yılı

Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin çağrı ilanı 28 Şubat 2020 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve 03 Mart 2020 tarihli ve 10028 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetes'i'nin 1095 ve 1096 nolu sayfalarında yayımlanmıştır. COVID-19 (Koronavirüs) salgını nedeniyle ve beraberinde gelen seyahat kısıtlamaları, karantina uygulamaları, genel toplum sağlığı gereklilikleri göz önüne alınarak, hastalığın Ülkemizde yayılmasının önlenmesine dair alınacak tedbirlere yönelik tavsiyeler çerçevesinde ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 20 Mart 2020 tarih, 53382221 sayılı yazısına istinaden anılan genel kurul toplantımızın ileri bir tarihte yapılmak üzere 23 Mart 2020 tarihli ve 2020/ sayılı Yönetim Kurulu Kararımız ile iptal edilmesine ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'da duyurulmasına, oy birliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 23.03.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

COVID-19 (Koronavirüs) salgını nedeniyle ve beraberinde gelen seyahat kısıtlamaları, karantina uygulamaları, genel toplum sağlığı gereklilikleri göz önüne alınarak, hastalığın Ülkemizde yayılmasının önlenmesine dair alınacak tedbirlere yönelik tavsiyeler çerçevesinde şirketimiz portföyünde yer alan Gebze Center AVM'nin market ve optik hizmetleri hariç olmak üzere 23 Mart 2020 tarihi itibarıyla geçici bir süre için kapatılmasına ve kapatmaya ilişkin kararın Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'da duyurulmasına, oy birliği ile karar verildi.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 29.08.2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısına katılıp gündemin ayrılma hakkına konu 6'ncı maddesine olumsuz oy veren ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen 16 pay sahibinden 12 pay sahibi 1 TL nominal değerli her bir pay için 3.7426 ayrılma hakkı fiyatı üzerinden bu hakkını kullanmış olup, 1.064.657 TL nominal değerli pay şirket tarafından toplam 3.984.585,29 TL bedel karşılığında devralınmıştır.

Şirket'in 31.01.2019 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısına katılıp gündemin ayrılma hakkına konu 3 ve 4'üncü maddesine olumsuz oy veren ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen 6 pay sahibinden 2 pay sahibi 1 TL nominal değerli her bir pay için 2.2216 ayrılma hakkı fiyatı üzerinden bu hakkını kullanmış olup, 114.895 TL nominal değerli pay şirket tarafından toplam 255.250,73 TL bedel karşılığında devralınmıştır.

Şirketin iktisap ettiği toplam pay adedi 1.179.552 olmuştur.

Şirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirketimizin doğrudan veya dolaylı herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 11.02.2020 tarih ve 2020/1 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kurulu'na önermesi sonucu, 12.02.2020 tarih ve 2020/6 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla 2020 yılı hesap dönemi için denetçi olarak DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş ve 27.05.2020 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Ayrıca, bu maddeye pay sahibi Gürsoy Hafizoğlu tarafından red oyu verilerek tutanak ekinde de yer alan muhalefet şerhi konulmuştur. Muhalefet Şerhinde, DRT Bağımsız Denetim A.Ş. nin seçimi için Yönetim Kurulu'nun önerisine katılmıyorum ve onaylamıyorum ifadesi ile red oyu verdiği belirtilmiştir.

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 ayrıca çeyrek dönemlerde de sınırlı bağımsız denetimden geçmektedir.

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.

01.01.2020-31.03.2020 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

01.01.2020-31.03.2020 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2020-31.03.2020 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.

01.01.2020-31.03.2020 döneminde şirketimiz aleyhine aşağıda yazılı olan davalar açılmış olup, belirtilenler dışında şirketimizin yönetim kurulu aleyhine, pay sahipleri ve/veya üçüncü kişiler tarafından açılmış ve takibimizde bulunan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

1. Gebze 1.İş Mahkemesinin 2016-1460 E.s. dosyası ile davacı Mutlu Karadeniz tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Tic. A.Ş. ve Engin İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine Gebze Center Otel Projesinde inşaatında meydana gelen iş kazası nedeni ile maddi manevi tazminat talepli açılmış olan tazminat davasıdır. Hukuki süreç devam etmektedir.
2. Antalya 5.İş Mahkemesinin 2018-577 E.s. dosyası ile davacı Mehmet Orhan Dağlı tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir.
3. Antalya 6.İş Mahkemesinin 2018-547 E.s. dosyası ile davacı Ali Uğurluol tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4. Antalya 3.İş Mahkemesinin 2018-549 E.s. dosyası ile davacı Ali Şahin tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir.
5. İstanbul 17.İş Mahkemesinin 2019-548 E.s. dosyası ile davacı Cem Güven tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Koza Destek Hizmetleri Ltd. Şti. aleyhine "işe iade" talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir.
6. Gebze 1.İş Mahkemesinin 2019-258 E.s. dosyası ile davacı Cemal Bozu tarafından Doğuş GYO A.Ş. aleyhine şimdilik 2.000-TL işçilik alacakları talepli davadır.. Hukuki süreç devam etmektedir.

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 6, icra takipleri sayısı 27, tahliye davası 1 ve idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 31.03.2020 Bağımsız Denetim Raporu Not 7'de detaylı olarak açıklanmıştır.

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

01.01.2020-31.03.2020 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket veya yönetim kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli herhangi bir yaptırım yoktur.

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

Şirket Yönetim Kurulu tarafından verilen önerge doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi çerçevesinde; Şirketin 2020 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL (birmilyon) ile sınırlandırılması hususu 27.05.2020 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edildi.

01.01.2020-31.03.2020 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.

2019 YILI BAĞLILIK RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem : 2019
Ticaret unvanı : DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis numarası : 0648-0081-4890-0019
Merkez Adresi : Doğuş Center Maslak, Maslak Mah.Ahi Evran Cad. No:4/7 Maslak
Sarıyer İSTANBUL
İletişim Bilgileri
Telefon : 0 212 335 28 50
Fax : 0 212 335 28 99
E-posta adresi : info@dogusgyo.com.tr
İnternet Sitesi Adresi : www.dogusgyo.com.tr

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2. RAPORUN KONUSU VE KAPSAMI

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

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

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

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

3. ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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

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

4. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİ

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

5. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLERLE İLİŞKİLER

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2019 Yılında Gerçekleştirilen İşlemler

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

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

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

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

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

İlişkili taraflarla işlemler

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğu Holding A.Ş.	27.079.855	69.204
Doğu Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	23.657.873	21.009.803
Doğu Yayın Grubu A.Ş.	11.991.206	9.453.483
Doğu Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	10.356.440	692.501
Doğu Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.734.494	4.596.769
Doğu Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.520.376	1.453.304

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DG Financial Advisers Ltd.	1.096.188	782.700
Doğuş Bilgi İşlem ve Tekn.Hizm.A.Ş.	320.000	-
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	260.304	220.084
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	20.883	18.097
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks.Tic. A.Ş.	11.273	35.628
Toplam	81.048.892	38.331.573

31 Aralık 2019 31 Aralık 2018

Hizmet giderleri ve diğer giderler

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

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

Hizmet alımı

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

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

31 Aralık 2019 31 Aralık 2018

Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı

Doğuş Holding A.Ş.	-	525.690.000
Doğuş Turizm Sağlık Yatırım ve İşl. San. Tic. A.Ş.	-	62.900.000
Toplam	-	588.590.000

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

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

Yukarıda belirtilen hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketler ile yapılan işlemler, olağan ticari işlemler olup, bu işlemlerin herhangi birisinde işlem koşullarının hâkim şirketin yönlendirilmesiyle veya bir başka şirket lehine olacak biçimde belirlenmesi söz konusu olmamıştır. Ticari işlemler gerçekleştirilirken karşı tarafın bağlı veya hakim şirket olup olmamasına göre fiyatlandırma yapılmamaktadır.

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

Hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yapılan işlemlerde uygulanan fiyat ve bedeller emsallere uygun olup, hâkim şirket, hâkimiyetini şirketimizi kayba uğratacak şekilde kullanmamıştır. Ayrıca; hâkim şirket ve ona bağlı

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

şirketler, şirketimizi kayba uğratabacak şekilde iş, varlık, fon, personel, alacak ve borç devri gibi hukuki işlemler yapmaya; kârını azaltmaya ya da aktarmaya; malvarlığını aynı veya kişisel nitelikte haklarla sınırlandırmaya; kefalet, garanti ve aval vermek gibi sorumluluklar yüklemeye; ödemelerde bulunmaya; haklı bir sebep olmaksızın tesislerini yenilememek, yatırımlarını kısıtlamak, durdurmak gibi verimliliğini ya da faaliyetini olumsuz etkileyen kararlar veya önlemler almaya yahut gelişmesini sağlayacak önlemleri almaktan kaçınmaya yönelmemiştir.

6. SONUÇ

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

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

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

Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.01.2020 öncesi yürürlükteki tüm mevzuatlarına uyulmakta olup, 01.01.2020-31.03.2020 tarihleri arasında yürürlüğe giren;

- 09.01.2020 tarihli ve 31003 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği (VII-128.9)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.9.a)
- 09.01.2020 tarihli ve 31003 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Bilgi Sistemleri Bağımsız Denetim Tebliği (III-62.2)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-62.2.a)
- 10.01.2020 tarihli ve 31004 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Oy Hakkına ve Yönetim Kurulunda Temsil Edilmeye İlişkin İmtiyazların Kaldırılmasına İlişkin Esaslar Tebliği (II-28.1)
- 26.02.2020 tarihli ve 31051 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Veri Depolama Kuruluşuna Yapılacak Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (IV-87.1)'nde değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (IV-87.1.a)
- 04.03.2020 tarihli ve 31058 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.52.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.1.ç)

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

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

Şirketimizin Doğuş Center Maslak, Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis alanları için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile 01.01.2020-31.03.2020

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin, Doğuş Center Etiler için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2020-31.03.2020 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 13.12.2019-12.12.2020 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 01.01.2020-31.03.2020 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

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

Şirketimiz yatırım danışmanlığı hizmeti almamaktadır.

% 5'i Aşan Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi

Şirketin bu kapsamda karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler

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

Krediye ilişkin sözleşme şartları aşağıda belirtilmiştir:

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

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

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

Bu hususa ilişkin açıklama 31.01.2019 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

Doğuş GYO A.Ş., projelerini gerçekleştirdiği bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamakta ve bu doğrultuda sosyal sorumluluk projeleri yürütmektedir. Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda özen göstererek hareket etmektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Bununla beraber Doğuş Grubu içinde önem arz eden ekolojik çevreye olan negatif etkileri azaltmak adına düzenli olarak Ayhan Şahenk Vakfı'na şirket içinde toplanan ve ayrıştırılan plastik ve kağıt atıklar da gönderilmektedir.

FİNANSAL DURUM

a) Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Kurulunun Analizi ve Değerlendirmesi, Planlanan

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Faaliyetlerin Gerçekleşme Derecesi, Belirlenen Stratejik Hedefler Karşısında Şirketin Durumu

Şirket 01.01.2020- 31.03.2020 dönem zararı -70.683.501-TL'dir (31.03.2019: -37.238.691-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.

31.03.2020 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 2.019.154.884-TL'dir. (31.12.2019: 1.963.079.100-TL) Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 45'ini oluşturmaktadır.

01.01.2020- 31.03.2020 tarihlerinde satış hasılatı 36.790.937-TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2019: 140.423.811-TL) Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin 31.03.2020 dönem sonu itibarıyla 84.296.557 Euro ve 185.664.235-TL tutarında kredi anapara ve tahakkuk etmiş faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir:

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	31.03.2020	31.12.2019
Toplam Varlıklar	2.019.155	1.963.079
Özkaynaklar	908.671	979.263
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.110.484	983.816
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	55 %	50,11%
Toplam Finansal Borç	1.082.464	900.326
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	53,61%	45,86%
Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	31.03.2020	31.03.2019
Hasılat	36.791	28.957
Satışların Maliyeti	(6.668)	(3.927)
Brüt Kar	30.123	25.030
Faaliyet Karı	14.112	21.521
Toplam Kapsamlı Gelir	(70.592)	(37.210)
Brüt Kar / Satışlar (%)	81,87%	86,43%

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:

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

31.03.2020 tarihi itibarıyla portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir:

Portföy Dağılımı (Bin TL)	31.03.2020	31.12.2019
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	1.920.937	1.920.937
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	6.886	3.250
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	91.332	38.892
Toplam Portföy Değeri	2.019.155	1.963.079

Gayrimenkul Portföyü

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

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

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

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

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

İstanbul / Maslak, Ofis Binası, "D-Ofis Maslak"

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

Doğuş Center Etiler merkezinin toplam arsa alanı 36.440.80 m2 olup, şirketin sahip olduğu 47 adet bağımsız bölümün kiralanabilir alanı ise 16.572 m2.

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

Gebze Center AVM

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

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

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

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

www.gebzecenter.com.tr

Gebze Center – Otel

Hyatt Hotel'in zincirinde yeni halka, 1 Kasım 2017'den itibaren 158 odası ile hizmet veren Hyatt House Gebze oldu. Hyatt House markasının Türkiye'deki ilk konsepti olan Hyatt House Gebze özellikleriyle uzun süreli konaklayan misafirlerine komşuları ile iç içe yaşıyor 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 faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %2,77 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2019 tarihli ekspertiz raporuna göre 53.165.000 TL'dir.

Gebze Center – Otomotiv Showroom ve Servis

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Doğuş Oto Gebze. otomotiv showroom ve servis olarak 3 bodrum + zemin + asma kat + çatı olmak üzere toplam 12.212.21 m2 kapalı alana sahiptir.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %1.29 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2019 tarihli ekspertiz raporuna göre 24.675.000 TL'dir.
Kiralanın Varlıklarla İlgili Bilgiler

31.03.2020 bir aylık kira geliri verileridir.

Gayrimenkuller	Mart 2020 Aylık Kira Geliri-TL
Gebze Center AVM	3.375.775
Doğuş Center Maslak	3.225.813
D-Ofis Maslak	3.250.000
Doğuş Center Etiler	1.661.562
Gebze Center Otel	429.475
Gebze Center Oto Showroom	233.167

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

Not:

Gebze Center AVM aylık kira geliri %91,23 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

Doğuş Center Maslak aylık kira geliri %97,95 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.

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

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

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

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

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;

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

"Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesine" ilişkin olarak; İnşaat Yapı Ruhsatı (ruhsat no:122) 20.02.2015 tarihinde alınmıştır. Buna ilişkin Kamuyu Aydınlatma Platformunda 20.02.2015 tarihinde açıklama yapılmıştır. 21.08.2017 tarihinde projenin Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

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

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

Ekspertiz Rapor Özetleri

Değerleme Konusu	Doğuş Center Maslak
Raporu Hazırlayan	EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	26.12.2019/DGYO 2019-00002
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mah., 2 pafta, 1 ada, 131 nolu parsel
Nihai Değer	449.385.000 TL
Sigorta Değeri	44.073.071 EURO
Değerleme Konusu	Doğuş Center Etiler-47 adet Bağımsız Bölüm
Raporu Hazırlayan	EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	26 Aralık 2019/DGYO 2019-00003
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mah., 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 47 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	265.730.000 TL
Sigorta Değeri	39.383.816 EURO
Değerleme Konusu	Gebze Center AVM-Otel- Otomotiv Showroom ve Servis
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2019/2019REV546
Tapu Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., G22B24C2A ve G22B24B2A Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 2 ve 4 parsel
Nihai Değer AVM-Arsa	544.850.000 TL
Nihai Değer Otel	53.165.000 TL
Nihai Değer Showroom	24.675.000 TL
Sigorta Değeri	171.773.578 EURO (Otel ve Showroom-Servis Alanı dahil)
Değerleme Konusu	D-Ofis Maslak
Raporu Hazırlayan	EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	26.12.2019/DGYO 2019-00001
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ.Ayazağa Mah., 2 pafta, 11 ada, 10 nolu parsel üzerinde kayıtlı 21 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	579.255.000 TL
Sigorta Değeri	26.065.500 EURO

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.886.337	3.250.476
B İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.920.937.034	1.920.937.034
C İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
		91.331.513	38.891.590
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	2.019.154.884	1.963.079.100
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.082.463.893	900.326.457
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)	-	-
I Özkaynaklar Diğer Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	908.671.060	979.262.620
		28.019.931	83.490.023
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	2.019.154.884	1.963.079.100

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (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)	6.881.317	3.250.193
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
B2 Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C1 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	721.530.472	665.090.472
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(l)	-	3.090.513

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (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	%0	%0
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%95,14	%97,85
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%0,34	%0,17
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	%0	%0
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	%198,53	%159,86
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	%0,34	%0,17
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(l)	L/D	Azami %10	%0,00	%0,16

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 Mart 2020 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 MART 2020 FİNANSAL DURUM TABLOSU BİLANÇO

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31 Mart 2020	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		42.381.520	40.756.634
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	6.886.337	3.250.476
Ticari Alacaklar		27.604.435	14.639.263
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5, 16	23.494.287	10.952.107
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	4.110.148	3.687.156
Diğer Alacaklar		33.848	31.791
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		33.848	31.791
Peşin Ödenmiş Giderler	6	4.148.166	98.217
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		197.585	318.915
Diğer Dönen Varlıklar		3.511.149	22.417.972
Duran Varlıklar		1.976.773.364	1.922.322.466
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.920.937.034	1.920.937.034
Maddi Duran Varlıklar		590.386	588.136
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		119.524	119.524
Peşin Ödenmiş Giderler	6	55.111.382	663.412
Diğer Duran Varlıklar		15.038	14.360
Toplam Varlıklar		2.019.154.884	1.963.079.100
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		66.823.743	178.468.432
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	-	20.050.827
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	40.318.930	76.209.160
Ticari Borçlar		5.547.448	58.674.620
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 16	1.049.906	50.922.725
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	4.497.542	7.751.895
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		75.289	61.966
Diğer Borçlar		3.722.024	243.891
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		3.722.024	243.891
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.353.186	582.668
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		637.176	582.668
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		1.716.010	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		-	240.591
Ertelenmiş Gelirler		14.806.866	22.404.709
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	6	1.196.646	717.749
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	16	13.610.220	21.686.960
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.043.660.081	805.348.048
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.042.144.963	804.066.470
Diğer Borçlar		1.205.881	895.294
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.205.881	895.294
Ertelenmiş Gelirler		3.736	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		3.736	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		305.501	386.284
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		305.501	386.284
ÖZKAYNAKLAR		908.671.060	979.262.620
Ödenmiş Sermaye	9	332.007.786	332.007.786
Geri Alınmış Paylar	9	(4.239.836)	(4.239.836)
Paylara İlişkin Primler	9	249.751.377	249.751.377
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(112.331)	(204.272)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları		396.891.270	301.846.450
Net Dönem Karı/(Zararı)		(70.683.501)	95.044.820
TOPLAM KAYNAKLAR		2.019.154.884	1.963.079.100

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2020	(Sınırlı denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	10	36.790.937	28.956.653
Satışların Maliyeti (-)	10	(6.668.427)	(3.927.090)
BRÜT KAR		30.122.510	25.029.563
Genel Yönetim Giderleri (-)	11	(1.674.600)	(1.868.470)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	110.819	167.433
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(14.446.901)	(1.807.047)
ESAS FAALİYET KARI		14.111.828	21.521.479
FINANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI			
Finansal Gelirler	13	8.670.387	787.477
Finansal Giderler (-)	14	(93.465.716)	(59.547.647)
DÖNEM ZARARI		(70.683.501)	(37.238.691)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (kayıp) / kazanç	15	(0,22)	0,01
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		91.941	28.659
DİĞER KAPSAMLI GELİR		91.941	28.659
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(70.591.560)	(37.210.032)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARI İLE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıp)/Kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	(3.984.585)	249.751.377	(222.769)	5.056.295	297.912.921	3.933.529	884.454.554
Geri alınmış paylar	-	(255.251)	-	-	-	-	-	(255.251)
Transferler	-	-	-	-	-	3.933.529	(3.933.529)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	28.659	-	-	(37.238.691)	(37.210.032)
31 Mart 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	(4.239.836)	249.751.377	(194.110)	5.056.295	301.846.450	(37.238.691)	846.989.271
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler	332.007.786	(4.239.836)	249.751.377	(204.272)	5.056.295	301.846.450	95.044.820	979.262.620
Transferler	-	-	-	-	-	95.044.820	(95.044.820)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	91.941	-	-	(70.683.501)	(70.591.560)
31 Mart 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	(4.239.836)	249.751.377	(112.331)	5.056.295	396.891.270	(70.683.501)	908.671.060

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

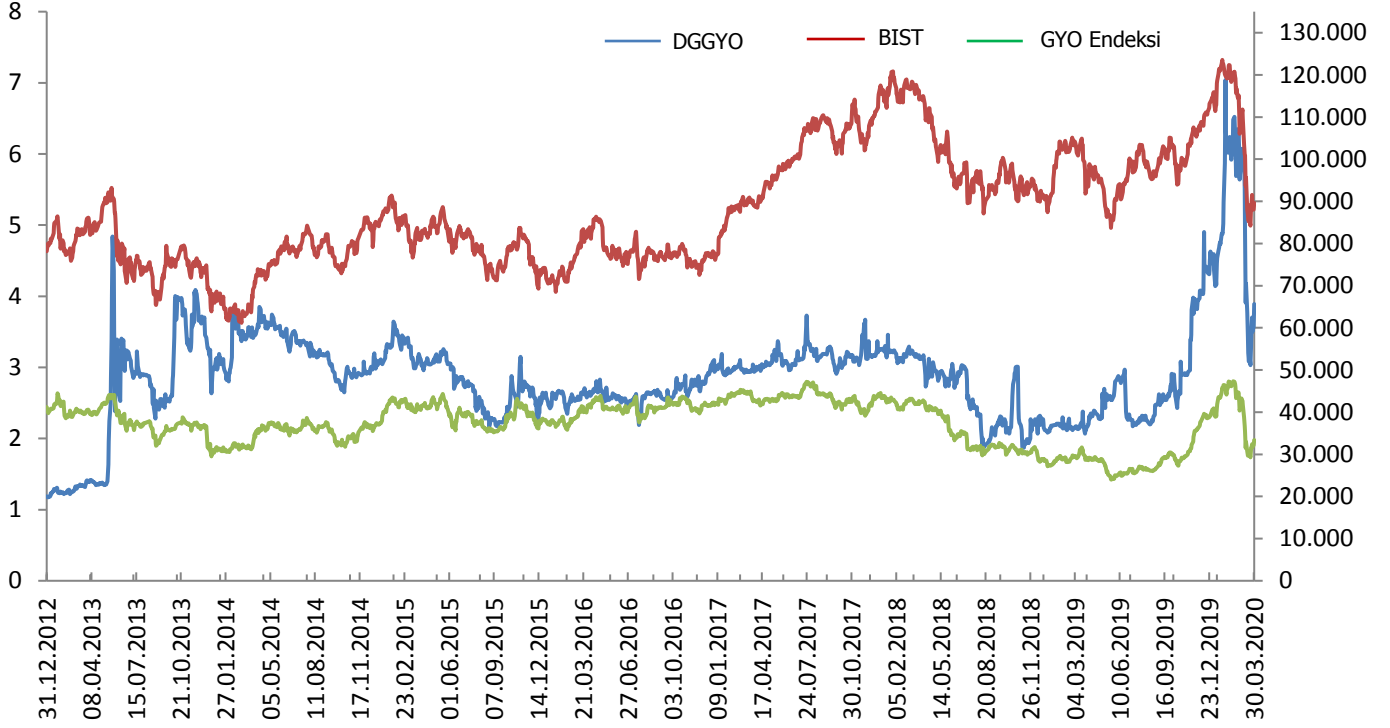
31 MART 2020
NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2020	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2019
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(33.649.437)	39.768.714
Dönem zararı		(70.683.501)	(37.238.691)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		95.885.040	58.690.226
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	-	77.258
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,14	14.549.462	12.952.124
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.759.390	133.841
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		79.576.188	45.527.003
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(59.010.363)	18.074.627
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	5,16	(12.942.886)	(3.308.910)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	5,16	(53.127.172)	112.225
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		7.059.695	21.271.312
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış		11.092.350	1.359.168
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış		(4.032.655)	19.912.144
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		159.387	242.552
Alınan faiz		159.387	242.552
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(50.567.778)	-
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.250)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirme avansı	6	(50.565.528)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		87.852.893	(37.735.239)
Kredilerden nakit girişleri		312.892.000	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(210.330.752)	(24.283.566)
Ödenen faiz		(14.708.355)	(13.196.422)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(255.251)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		3.635.678	2.033.475
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		3.635.678	2.033.475
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		3.249.982	1.617.554
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	6.885.660	3.651.029

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.03.2020 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 4,53-TL olup piyasa değeri 1.503.995.270-TL'dir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

e) Şirket Kar Dağıtım Politikası ve 2019 Yılı'nın 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 konusuna 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.

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

Kar Dağıtım Zamanı

Yıllık karın ortaklara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz.

Kar dağıtımını 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.

2019 Yılı Temettü Dağıtımı

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları www.dogusgyvo.com.tr adresinde yer alan web sayfamızdaki "Yatırımcı İlişkileri" bölümü altında, 27.05.2020 tarihinde yapılan 2019 Yılı Genel Kurul Bilgileri içerisinde "Kar Dağıtım Tablosu" kısmında yer almaktadır.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2019 yılı faaliyetlerinden 95.044.820-TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 45.457.370.56-TL dönem karı gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanan Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak 2019 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen 45.457.370.56-TL tutarındaki karın 64.671.667,63-TL tutarındaki geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesine ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kar dağıtımını yapılmamasına, TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin solo finansal tablolara göre 95.044.820-TL olarak gerçekleşen net dönem karının ise olağanüstü yedeklere alınmasına ve bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2019 yılı Kar Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'un bilgisine ve onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ

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

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

12 Şubat 2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında;

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

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

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

Kredi Riski

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

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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde bulunan Doğu Center Maslak gayrimenkulünün çok büyük bir kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Hukuki takibi gerektirecek tahsilat sorunu bulunmamaktadır. Gebze Center Otel ve Showroom binasından elde edilen kira gelirlerinin tahsilatında herhangi bir sorun yaşanmamaktadır.

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Likidite Riski

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

Şirketin likidite riskinin ifadesi olan cari oran (Dönen Varlıklar/KVYK) 31.03.2020 mali tablolarına göre 0,63 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirket Credit Europe Bank N.V.'den 100.000.000 Avro tutarında ilk iki yıl %5 sabit, 3. yıldan itibaren Euribor + %5 değişken faiz oranı ile 3 ayda bir değişen tutarlarda anapara ve faiz ödemeli toplam 6 yıl vadeli, vade sonunda 66.500.000 Avro balon ödemeli kredi kullanmıştır. Şirket 2020 yılında ilgili kredinin ödeme şartlarında değişikliğe giderek balon ödeme tutarını 61.343.750-avro olarak revize etmiştir.

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 11.11.2019 tarihinden almış olduğu karar doğrultusunda 20 milyon Avro tutarındaki kredinin TL'ye dönüştürülmesi hususunda Halkbank ile anlaşma sağlanmıştır. İlgili kredinin şartları; 6 ayda bir faiz vade sonunda (Kasım 2022) anapara ödemeli, yıllık faiz oranı %15,5 olarak belirlenmiştir. Halkbank ile yapılan görüşmeler sonucunda 23 Mart 2020 tarihinde kredi faiz oranı %14,5 olarak revize edilmiştir.

Şirket 11 Şubat 2020 tarihinde Ziraat Bankası'ndan finansman olanaklarının çeşitlendirilmesi ve mevcut banka kredilerine alternatif yaratılması kapsamında iki yıl vadeli, vade sonunda anapara ödemeli, 3 ayda bir faiz ödemeli, 50.000.000-TL tutarında spot kredi kullanmıştır. Kredinin faiz oranı %11,5 seviyesindedir.

Şirket Akbank'tan kullanmış olduğu USD kredisinin anapara bakiyesi olan 18.363.071,24-USD'yi 3 Mart 2020 tarihinde geri ödeyerek krediyi kapatmıştır.

31.03.2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Piyasa riski

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

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

31.03.2020 tarihli bağımsız denetim raporunun 17 nolu dipnotunda detaylı bilgi verilmiştir.

Kur riski

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

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

Şirketin 31.03.2020 dönem sonu itibarıyla 84.296.557 Euro ve 185.664.235-TL tutarında kredi anapara ve tahakkuk etmiş

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır.

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

Şirketin Avro kredi borçları nedeniyle döviz kurunda yaşanabilecek %20 değişiminin şirketin mali yapısına kur etkisinin yaklaşık 178,6 milyon TL olduğu görülmüştür.

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

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in krediler hariç finansal alacak ve borçları genelde kısa vadeli olup, faiz riskine maruz kalmamaktadır.

Şirket, kredi faizlerinde uzun vadeli ve değişken faizli krediler kullanarak faiz oranı değişim riskini azaltmaktadır. 31.03.2020 tarihli bağımsız denetim raporunun 17 nolu dipnotunda detaylı bilgi verilmiştir.

Şirketin 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a", 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin "a, b, c ve d" bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uyduğu görülmüştür.

Finansal Olmayan Riskler

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

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

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

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

Maslak ve çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği: Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 17.10.2016-17.11.2016 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliğine 16.11.2016 tarihinde itiraz edilmiş, yasal süre içerisinde de ilgili imar planının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle 06.02.2017 tarihinde İstanbul 3 İdare Mahkemesinde dava açılmıştır. İstanbul 3 İdare Mahkemesinin yürütmenin durdurulması talebimizin kabulüne dair karar 13.11.2017 tarihinde, imar plan değişikliğinin iptali kararı ise 30.01.2018

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 3 İdare Mahkemesinin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur.26.12.2018 tarihinde tarafımıza tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesinin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı ilgili karara karşı temyiz yoluna başvurmıştır. Hukuki süreç devam etmektedir.

Bunların dışında;

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 6, icra takipleri sayısı 27, tahliye davası 1 ve idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 31.03.2020 Bağımsız Denetim Raporu Not 7'da ve yukarıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket 01.01.2020-31.03.2020 dönemi içinde yasal bildirimlerini ve mevzuat gerekliliklerini eksiksiz olarak yerine getirmiştir. Herhangi bir cezai yaptırım durumu olmamıştır.

Sermaye Yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2020-31.03.2020 döneminde 1 (bir) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

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

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

DIĞER HUSUSLAR

a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Doğuş Holding A.Ş.	8.062.219	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	13.410.580	9.832.768
Dg Financial Advisers LTD	1.319.081	941.249
Doğuş Spor Kompleksi Yat. Ve İşl.A.Ş.	619.863	-
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	82.544	178.090
Toplam	23.494.287	10.952.107

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Doğuş Holding A.Ş.	241.917	50.437.710
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	305.433	468.846
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	426.225	-
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	20.638	16.169
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşl. A.Ş.	55.693	-
Toplam	1.049.906	50.922.725

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	12.696.269	16.928.358
Doğuş Holding A.Ş.	-	3.540.000
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	913.951	1.218.602
Toplam	13.610.220	21.686.960

İlişkili taraflarla işlemler

31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Kira gelirleri		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	5.136.339	6.176.750
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	3.308.479	2.670.308
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.453.400	2.587.741
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.259.619	1.132.463
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	353.041	408.703
Dg Financial Advisers LTD	320.197	224.528
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	69.953	62.742
Doğuş Holding A.Ş.	9.868.243	19.433
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks. Tic. A.Ş.	-	11.273
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	5.498	5.082
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	208.968	-
Toplam	22.983.737	13.299.023

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Hizmet giderleri ve diğer giderler		
Doğuş Holding A.Ş.	1.338.146	973.762
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	188.731	-
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	103.082	-
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	386.152	26.895
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	40.447	45.143
VDF Filo Kiralama A.Ş.	50.976	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	2.497	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Antur Turizm A.Ş.	-	1.129
Dolce Unlu Ürünler ve Nat. Çiçekçilik San. Tic. Ltd. Şti	-	509
Toplam	2.110.031	1.047.438

Şirket'in satış gelirlerinin yaklaşık %62'si (31 Aralık 2019: %58) 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 11 kişi şirket tarafından yaptırılan sağlık ve hayat sigortası kapsamındadır.

Çalışanlara 01.01.2020-31.03.2020 döneminde 32 saat mesleki eğitim ve yabancı dil eğitim imkanı sağlanmıştır.

Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 31.03.2020 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 587.902-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 305.501-TL (31.03.2019 340.858-TL) dir.

Kullanılmamış izin karşılığı olarak 637.176-TL (31.03.2019 415.404-TL) ayrılmıştır.

Şirketin personel yedekleme politikası mevcuttur.

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

2020 yılının ilk aylarından itibaren tüm dünyaya yayılan Covid-19 salgını hem küresel hem de ulusal piyasalar üzerinde olumsuz etkiler yaratmış ve rapor tarihi itibarıyla yaratmaya devam etmektedir. Söz konusu salgının ileride yaratacağı ekonomik etkiler, Şirket'in gelecekte gerçekleştireceği operasyonları etkileyebilir. Ekli finansal tablolar, Şirket Yönetiminin devam eden operasyonları ve finansal durumu hakkındaki varsayımlarını içermektedir. Salgın nedeniyle ortaya çıkacak küresel ve ulusal piyasalardaki gelişmeler bu varsayımlarından farklı olabilir. Bu gelişmelerin Şirket'in faaliyetleri üzerinde oluşturabileceği muhtemel etkiler ve varsa bunların parasal büyüklükleri, raporlama tarihi itibarıyla belirsizliğini korumaktadır.

Bu süreçte şirket Yönetim Kurulu 6 Nisan 2020 tarihli toplantısında:

Koronavirüs salgınının neden olabileceği ekonomik olumsuzlukları asgariye indirmek dışında, bu dönemi iş birliğiyle mümkün olduğunca az hasarla atlatabilmek adına:

- Gebze Center AVM'de 2020 yılı Nisan ayı için alışveriş merkezlerimizin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için süpermarket haricindeki değerli iş ortaklarımızdan kira alınmamasına,
- Alışveriş merkezimizin 2020 yılı Mart ayı kirasının faaliyetin devam ettiği 23 Mart tarihine kadar tahsil edilmesine,yasal düzenlemeler nedeniyle daha önce kapanan mağazalar için kapandığı günün baz alınmasına, kendi inisiyatifi ile kapanan mağazalar için ise bildirim yapılan günün baz alınmasına,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(iii) Gebze Center AVM'de 2020 yılı Nisan ayı ortak giderlerinin ise yapılacak hesaplamanın ardından kiracılara fatura edilmesine.

(iv) Doğuş Center Maslak ve Doğuş Center Etiler gayrimenkullerimizde, yasal düzenlemeler nedeniyle kapanan işyerlerinden kapandıkları günden 30 Nisan 2020 tarihine kadar kira alınmamasına.

(v) Kiracılardan, Mart ayına ilişkin yukarıda detayları belirtilen kapanma tarihleri dikkate alınarak hesaplanacak tutarlarda iade kira faturası alınmasına veya mahsuplaşılmasına karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18 Mayıs tarihli toplantısında;

Tüm dünyada ve ülkemizdeki normalleşme süreci kapsamında;

(i) Gebze Center AVM'nin, yasal düzenleme ile kapalı olan iş kolları hariç, Sağlık Bakanlığı'nın "AVM ve AVM İçindeki İş Yerlerinde Alınacak Önlemler" rehberi ve tüm kamu otoritelerine ait düzenleme ve tedbirlere uygun şekilde, 1 Haziran 2020 tarihinde hizmet vermeye başlamasına.

(ii) Gebze Center AVM'de 2020 yılı Haziran ayında mağazalarınızın yeniden açılışına destek olmak adına asgari kira bedelleri üzerinden %60 oranında kira indirimi uygulanmasına.

(iii) Gebze Center AVM'de 2020 yılı Temmuz ayında kiracılarımızın normalleşme sürecine destek olmak adına asgari kira bedelleri üzerinden %40 oranında kira indirimi uygulanmasına karar verilmiştir.

Şirket 2019 yılı Genel Kurul toplantısı 27 Mayıs 2020 yılı tarihinde yasal mevzuata uygun bir şekilde gerçekleştirilmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Bölüm I - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 5-(2.c) uyarınca, 10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı Sermaye Piyasası Bülteninde duyurulduğu üzere 2019 yılında BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında yer almakta idi. Ancak Borsa İstanbul A.Ş. 27.09.2019 tarihli ve 2019/182 sayılı ve Sermaye Piyasası Kurulunun 19.09.2019 tarihli ve 52 sayılı kararları çerçevesinde şirketler yeniden gruplandırılmıştır. 31.03.2020 itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Ana Pazar - Grup 1'de yer almaktadır.

01.01.2020-31.03.2020 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İlgili tebliğleri ve 6102 numaralı Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilintili mevzuatlardaki gelişmeleri ve uygulamaları dikkate alınarak gerekli çalışmaları yapmaya devam edecektir.

Şirketimiz 01.01.2020-31.03.2020 hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasında gerekli özeni göstermiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu zerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) Őablonları kullanılarak yapılmaktadır.