

Faaliyet
Raporu
2016





İçindekiler

Kurumsal Yönetim	2
Şirket Profili	16
Gayrimenkul Sektörü	38
Yatırım Portföyü	44
Finansal Gelişim	60
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu	66
Bağımsız Denetim Raporu*	92

*Faaliyet Raporu'nun 92. sayfasında yer alan Bağımsız Denetim Raporu'nun sayfa numaralandırması orijinal dokümana sadık kalınarak aynen muhafaza edilmiştir.



Kuruluşu 1997 yılına uzanan Doğuş GYO'nun hakim ortağı Doğuş Holding'dir. Hisseleri Borsa İstanbul'da işlem gören Doğuş GYO'nun vizyonu; üyesi olduğu Doğuş Grubu'nun gayrimenkul, inşaat ve finans sektörlerindeki global deneyimi ve güçlü sermaye yapısı ile Türkiye'nin lider GYO şirketlerinden biri olmaktır.

Doğuş GYO'nun yatırım stratejisi; sabit kira getirisi olan ticari gayrimenkullere odaklı olup, Şirketin portföyü İstanbul, Gebze ve Antalya'daki seçkin gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2016 itibarıyla Şirketin toplam gayrimenkul portföy değeri 1.019,4 milyon TL'dir.



Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği tarafından düzenlenen 10. Kurumsal Yönetim Zirvesi'nde; Doğuş GYO, Kurumsal Yönetim Endeksi'nde "Notunu En Çok Artıran Şirket" ödülüne hak kazandı.

Kurumsal Yönetim

- Yönetim Kurulu
- Şirket Üst Yönetimi
- Genel Müdür'ün Mesajı
- Şirket Komite Bilgileri
- Bağımsızlık Beyanları

Yönetim Kurulu



Hüsnü Akhan
Yönetim Kurulu Başkanı

Hüsnü Akhan 23 Ocak 1953 yılında Birecik/Şanlıurfa'da doğdu. İlk ve Orta öğrenimini Birecik Lisesi'nde tamamladı. ODTÜ İşletme mezunu olan Hüsnü Akhan, ekonomi dalındaki yüksek lisansını University of Miami (ABD)'den almıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın çeşitli kademelerinde görev yapan Akhan aynı zamanda Londra Ofisi'nde temsilcilik, Dış İlişkiler biriminde ise Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüş olup, 1994 senesinde Doğu 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 Doğu Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve CFO olarak görev yapan Hüsnü Akhan, Ocak 2006'dan bu yana Doğu Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapmaktadır. Ayrıca, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hedef Medya Tanıtım İnteraktif Medya Pazarlama, Doğu Fotoğrafçılık, Doğu Sağlıklı Yaşam, Körfez Havacılık, Doğu Planet Elektronik Tic. ve Bilişim Hizmetleri şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı, Ara Güler Doğu Sanat ve Müzecilik, Doğu Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve TUVTURK, Doğu İnşaat 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 Öztangut, 1994-2015 yılları arasında Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. Doğu SK Girişim Sermayesi Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Garanti Emeklilik A.Ş., Doğu Otomotiv A.Ş., Doğu Oto A.Ş., Doğu Enerji Toptan Elektrik Ticaret A.Ş., Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve 2000-2013 yılları arasında Takasbank A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ile 2007-2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı Kuruluşlar Birliği Başkanlığı, 2011-2015 yılları arasında Genç Başarı Vakfı Başkanlığı yapmıştır. Öztangut hali hazırda D.ream Doğu Restaurant Grubu Şirketleri Yönetim Kurulu Başkanlıkları, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği ve Goodyear Lastikleri T.A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği ve TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi Üyeliği görevlerini sürdürmektedir.



Hayrullah Murat Aka
Yönetim Kurulu Üyesi

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



Hasan Hüsnü Güzelöz
Yönetim Kurulu Üyesi

Hasan Hüsnü Güzelöz, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1986 yılı mezunudur. 1995 yılına kadar serbest avukatlık ve holding şirketlerinde Hukuk Müşaviri olarak görev aldıktan sonra Doğu Grubu'nda AGF Garanti Sigorta, Garanti Yatırım ve Ticaret Bankası ve Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Hukuk Müşavirliği görevlerini icra etmekteyken 1996 yılında gruba katıldı. Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin icracı Yönetim Kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir. Bu görevinin yanında Doğu Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. Halen Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı ve Baş Hukuk Müşaviridir. Aynı zamanda Doğu Oto Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğini de yürütmektedir. Doğu Yayın Grubu Şirketleri ve Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Üyesidir. Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Disiplin Komitesi üyesidir. Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve MEF Üniversitelerinde Sermaye Piyasası, Rekabet Hukuku ve Ticaret Hukuku dersleri vermektedir. SPK İleri Düzey ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir.



Mustafa Doğrusoy
Bağımsız Üye

1981'de Yıldız Teknik Üniversitesi'nden mühendis, 1983'te İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Lisansüstü eğitiminden MBA derecesi ile mezun oldu. Yönetim, Strateji ve Yatırım Danışmanı olarak; Kurumsal Yönetim, Kurumsal Risk Yönetimi, Kurumsal Finansman, Aile Şirketleri ve Kurumsallaşma, Türk Ticaret Kanununun Şirketlerde Uygulanma Süreçlerinde ve Borsa şirketlerine Sermaye Piyasası Mevzuatları konularında destek vermekte; finansman, ortak bulunması, şirket birleşme, devir ve satın almalarının gerçekleştirilmesi projelerinde görev almaktadır. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği Yönetim Kurulu Üyesi'dir. Uzun yıllardan bu yana Türkiye'nin saygın kuruluşlarından bazılarında İcra Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış olup, halen birçok şirkette Yönetim Kurullarına danışmanlık yapmaktadır. 2014 yılından itibaren Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır. Ayrıca Doğu Grubu şirketlerinden Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 2012 yılından bu yana Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız Üye olarak görev almaktadır.



Özlem Tekay
Bağımsız Üye

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

Şirket Üst Yönetimi



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 Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketinde Genel Müdür olarak göreve başlamıştır.



Cem Engin
Kurumsal İletişim ve Pazarlama
Genel Müdür Yardımcısı

U.K. Nottingham Trent University'de Uluslararası İşletme Yönetimi alanında Lisans (BA-Hons) ve U.K. Londra European School of Economics'de Uluslararası Pazarlama Yönetimi alanında Yüksek Lisans (MBA) eğitimini tamamlamıştır. Engin, 1999 ve 2005 yılları arasında Doğan Holding Şirketler Grubu'na bağlı yurtiçi ve yurtdışı şirketlerinde önemli yönetim görevlerinde bulunmuştur. 2005 yılında Doğu Grubu ailesine katılan Engin, Doğu Grubu'na bağlı Doğu Holding Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri, Doğu Otomotiv Grubu (DOD, Porsche) şirketlerinde Direktörlük ve Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini sürdürmüştür. Haziran 2007'de Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye transfer olmuş ve Kurumsal İletişim, Pazarlama ve Kiralamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.



Nazlı Yılmaz
Mali İşler
Genel Müdür Yardımcısı

1996 yılında Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nde 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 Doğu Grubu bünyesindeki Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Direktörü olarak görev yapmakta olup, 01 Ocak 2014 tarihi itibarıyla Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı görevine terfi etmiştir. Aynı zamanda Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sertifikası (2005) ve Bilirkişi sertifikaları (2010-2012) bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu Danışmanı



Ertan Barın

Proje Yönetimi
Genel Müdür Yardımcısı

Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde Lisans (1994) ve Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Hidrolik Anabilim Dalında Yüksek Lisans (1998) yapmıştır. 1996 ve 1998 yılları arasında Yıldız Teknik Üniversitesi Hidrolik Anabilim Dalı'nda akademisyen olarak görev yapmış, yurtiçi ve yurtdışında çeşitli alt yapı ve üst yapı inşaatlarında çalıştıktan sonra 2003 yılında Doğuş Grubu'na katılmıştır. 2003 ve 2005 yılları arasında Doğuş Yapı San. A.Ş.'de Proje Müdürü, 2005-2013 yılları arasında Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Proje Yönetim Direktörü olarak çalışmış ve 2014 itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Proje Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.



Murat İnan

Yönetim Kurulu Danışmanı

Lisans eğitimini 1982 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme-Maliye Bölümü'nde tamamlayan Murat İnan, 1984-1997 yılları arasında Maliye Bakanlığı bünyesinde Baş Hesap Uzmanı, İstanbul Grup Başkan Yardımcısı ve Dernek Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Maliye Bakanlığı'na bağlı olarak 1993 yılında İngiltere'de bankacılık sektörüyle ilgili vergisel çalışmalarda bulunmuş olup Eylül 1997'de kamu görevinden ayrılarak özel sektörde çalışmaya başlamıştır. 1997 yılında Zorlu Holding bünyesindeki Vestel Şirketler Grubu'nda Mali Baş Danışman ve Mali İşler Grup Müdürü olarak görev yapan İnan, 1998 yılında Doğuş Grubu'na geçmiştir. Doğuş Holding A.Ş.'de Mali İşler Bölüm Başkanlığı ile birlikte IT Bölüm Başkanlığı görevini de yürütmüş bulunan İnan, Mayıs 2009'da Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü olmuştur. Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetçi Ruhsatlarına da sahip olan Murat İnan, 2012 yılsonu itibarıyla Doğuş Holding A.Ş.'deki görevinden ayrılmış olup tam zamanlı olarak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de çalışmalarına devam etmiştir. 2013 yılı Mart ayı itibarıyla Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini devrederek Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Genel Müdürü olarak görevini sürdürmüştür. 08 Haziran 2015 tarihi itibarıyla de bu görevinden ayrılmıştır. Halen Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Danışmanlığı görevine ve Doğuş Gayrimenkul Yatırım İşletmeleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevine müştereken devam etmektedir.

Genel Müdür'ün Mesajı



“Şirketimiz, gayrimenkul portföyünü geliştirme hedefi kapsamında, İstanbul Etiler’de yer alan Doğuş Center Etiler gayrimenkulünü 2016 yılında portföyüne dahil etmiştir.”

Değerli Paydaşlarımız,

2016 yılsonu itibarıyla, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Doğuş Center Maslak, Doğuş Center Etiler, Gebze Center ve Antalya 2000 Plaza'dan oluşan gayrimenkul portföyünün değeri 1.019,4 milyon TL'ye, aktif büyüklüğü 1.041,9 milyon TL'ye, piyasa değeri ise 1.022,9 milyon TL'ye ulaşmıştır.

2016 yılında gayrimenkullerimizden elde ettiğimiz kira gelirlerimiz istikrarlı bir büyüme göstererek 64,2 milyon TL, net kârımız ise 58,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimiz, gayrimenkul portföyünü geliştirme hedefi kapsamında, 29 Ağustos 2016 tarihli Genel Kurul'da onaylanan ve 6 Eylül 2016 tarihinde tescil işlemleri tamamlanan kısmi bölünme işlemini takiben, İstanbul Etiler'de yer alan Doğuş Center Etiler gayrimenkulünü portföyüne dahil etmiştir. 45 bağımsız bölümden oluşan söz konusu gayrimenkul İstanbul'un önemli iş merkezi bölgelerinden birinde yer alan ofis bloğudur.

2015 yılında Gebze Center gayrimenkulümüzün bulunduğu arazi üzerinde yatırıma başlamış olduğumuz 156 odalı otel, çeşitli ticari alanlar içeren Gebze Center Ek Binalar ve Otel projesi ise tüm hızıyla devam etmektedir. 2016 yılında altyapı ve kaba yapı inşaatları tamamlanmış olup, projenin 2017 yılı içerisinde tamamlanması hedeflenmektedir.

Şirketimiz, 2017 yılında da istikrarlı bir büyüme ile yatırım portföyünün değerini arttırmayı, hissedar ve paydaşlarına en yüksek fayda ve katma değeri sağlamayı hedeflemektedir.

Çalışmalarımıza hız kesmeden devam ettiğimiz bu süreçte şirketimize katkıda bulunan başta hissedarlarımız ve değerli çalışma arkadaşlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımıza şirketimiz adına çok teşekkür ediyorum.

Çağan Erkan

Genel Müdür

Şirket Komite Bilgileri

Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde, Yönetim Kurulu'nun 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.

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 24.03.2016 tarihinde gerçekleştirilen 2015 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 08.04.2016 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantıları sonrası Komitelerde görev yapmak üzere;

a) Denetimden Sorumlu Komite

- Mustafa Sabri Doğrusoy-Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız Üye)
- Özlem Tekay (Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız Üye)

b) Kurumsal Yönetim Komitesi

- Mustafa Sabri Doğrusoy-Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız Üye)
- Hasan Hüsnü Güzelöz-Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı)
- Özlem Tekay-(Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız Üye)

c) Riskin Erken Saptanması Komitesi

- Mustafa Sabri Doğrusoy-Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız Üye)
- Özlem Tekay-(Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız Üye)
- Hasan Hüsnü Güzelöz-Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı) seçilmişlerdir.

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

Denetimden Sorumlu Komite

Komite Şirketin Yönetim Kurulu Bağımsız Üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşmaktadır.

Komite Başkanı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilmiştir. İcra Başkanı, Genel Müdür komitede yer alamaz.

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

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

Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları gözetiminde gerçekleştirilmektedir. Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler belirlenerek Yönetim Kurulu'nun 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 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde, Komitenin kendi görev ve sorumluluk alanı ile ilgili Yönetim Kurulu'na yazılı olarak herhangi bir olumsuz tespit ve öneride bulunulmasını gerektirecek bir durum söz konusu olmamıştır.

Komite; 30.12.2016 tarih 2016-07 sayılı toplantısında, Şirketin 2016 yılının değerlendirmesini ve Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Ek Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.5.9 gereği olarak iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyiş ve etkinliğinin gözetimini yapmak için iç kontrol sisteminin kurulması çalışmalarına başlanılmış olduğunu ayrıca 2017 yılında da tamamlanmasının planlandığını içeren toplantı tutanağını Yönetim Kurulu'nun bilgi ve onayına sunmuştur.

Komite başkan ve üyesi Yönetim Kurulu'nun Bağımsız Üyelerinden seçilmiştir ve Komitenin görev alanına giren konularda deneyim sahibidirler.

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamındaki çalışmalarını gözetir.

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

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

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

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

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

Aday gösterme komitesi görevini üstlenen, Kurumsal Yönetim Komitesi; Kurumsal Yönetim Tebliğinde belirttiği üzere, yönetim ve pay sahipleri de dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın Sermaye Piyasası Mevzuatı'na göre bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını titizlikle değerlendirir ve buna ilişkin değerlendirmesini bir raporla Yönetim Kurulu'nun 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 Üyeleri'nin 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 Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini ve ücretlendirmede kullanılabilecek ölçütleri, belirleme ve Yönetim Kurulu'na sunma görevini komite toplantısında karara bağlamış, rapor ile önerilerini Yönetim Kurulu'nun onayına sunar.

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde 4 (dört) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi 29.12.2016 tarih 2016-04 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuştur.

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 Toplantısı'ndan 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 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 30.12.2016 tarih 2016-07 sayılı komite toplantısında 2016 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulu'nun bilgi ve onayına sunmuştur.

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 Müdürü'ne bağlı olarak çalışmakta Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından çalışmaları gözetilmektedir.

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

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;

- o Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- o Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.

- o Genel Kurul Toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve Genel Kurul Toplantısı'nın ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o Mevzuatlara uygun olarak, faaliyetlere ilişkin gerekli açıklamaların Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda, Kurumsal internet sitesinde zamanında yapılmasını sağlamak/ koordine etmek.
- o Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10'e uygun olarak, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetim görevini yapmasına olanak sağlamak.
- o Yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere Yönetim Kurulu'na rapor hazırlayarak sunmak.
- o 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 Toplantısı'nın ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirlerin alınması,

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10 uyarınca yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetme görevini hassasiyetle yerine getirmektedir.

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 2016 Raporu sunulmuş ve 31.12.2016 tarih ve 2016/455 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kabul edilmiştir.

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde pay sahiplerinden Yatırımcı İlişkileri Bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan 149 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 Platformu'nda duyurulmuştur.

Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda şirketimizin Genel Bilgiler sayfasında, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi ve personelinin adı, soyadı, görevi, iletişim bilgileri ve lisans belgesi türü belirtilmekte olup 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

Şirket Genel Kurulu'na Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle Veya Başkanı Adına Yaptığı İşlemler İle Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:

24.03.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 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 Üyeleri'nin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket ve bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikteki işlemleri bizzat veya başkaları adına yapabilmeleri ve rekabet edebilmeleri, bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususu yapılan müzakereler sonucunda 24.03.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış oldukları herhangi bir işlem yoktur.

Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Üye olarak görev yapmakta olan, Mustafa Sabri Doğrusoy ve Özlem Tekay'ın "Bağımsız Üye" beyanları 3 Mart 2016 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilmiş olup, şirketimizin internet sitesinde mevcuttur.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

- Şirkette, Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre şirketin yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı ve/veya Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almadığımı,
- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam nedeniyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, halen/üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,
- 31 Aralık 1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- 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,
- 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,
- Şirketin Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmadığımı,
- 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.



02 Mart 2016

Mustafa Sabri Doğrusoy

Bağımsızlık Beyanı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 hisimlarım 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 Kurulu'nda 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.



02 Mart 2016

Özlem Tekay



Şirket Profili

- Tarihçe
- Vizyon, Misyon, Yatırım Stratejisi
- Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- Organizasyon Şeması
- Şirket Genel Bilgileri
- 2016 Yılı Bağlılık Raporu
- Şirket Kâr Dağıtım Politikası
- Taraf Olunan Davalar
- Olağan Genel Kurul Gündemi
- Kâr Dağıtım Tablosu
- Denetim, Danışmanlık ve Ekspertiz Hizmeti Alınan Firmalar

Tarihçe

Şirketimiz, 25 Temmuz 1997 tarihinde Osmanlı GYO unvanı ile faaliyetlerine başlamış ve 25.03.1998 tarihinde, Borsa İstanbul'da işlem gören üçüncü GYO şirketi olarak halka arz edilmiştir.

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 geçmiş, Garanti GYO unvanı ile Garanti Bankası'nın bir iştiraki haline gelmiştir.

Garanti GYO'nun ilk konut projesi olan EVİDEA Projesi'nin temelleri Kasım 2004 tarihinde atılmıştır. 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 oluşmaktadır. Garanti GYO ve Yapı Kredi Koray'ın gayrimenkul geliştirme ve finansman alanındaki tecrübelerini birleştirerek gerçekleştirdiği EVİDEA Projesi konutlarının tamamı 2007 yılsonu itibarıyla sahiplerine teslim edilmiştir.

2005 yılının Haziran ayında Garanti GYO, İstanbul, Maslak'ta Doğuş Center Maslak projesinin inşaatına başlamıştır. Doğuş Center Maslak merkezinin toplam alanı 63.202 m² olup bunun 47.398 m²'si kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Doğuş Center Maslak 9 Kasım 2006 tarihinde açılmıştır.

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'da halka açık olacak şekilde değişmiş, ticari unvanı ise aynı tarih itibarıyla Doğuş-GE GYO A.Ş. olarak tescil ettirilmiştir.

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

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

Gebze Center AVM'nin Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil edilmesi ile birlikte mevcut AVM'nin büyütülmesi, ek binalar ve otel projesi dahil edilerek karma bir yaşam merkezi oluşturulmasına yönelik geliştirme çalışmalarına başlanmış, 20.02.2015 tarihinde alınan inşaat yapı ruhsatı ile projenin inşaat aşamasına geçilmiştir. 46.100 m² inşaat alanı bulunan proje kapsamında, 156 odalı otel ve çeşitli ticari alanlar bulunmaktadır.

6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil olmuştur. Doğuş Center Etiler merkezinin toplam arsa alanı 36.440,80 m² olup 45 adet bağımsız bölümden oluşmakta 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 taşımaktadır.

Doğuş GYO,
25 Temmuz 1997 tarihinde
Osmanlı GYO unvanı ile
faaliyetlerine başlamış ve
25 Mart 1998 tarihinde,
Borsa İstanbul'da işlem
görecek üçüncü GYO şirketi
olarak halka arz edilmiştir.

Vizyon

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

Misyon

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

Yatırım Stratejisi

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31.12.2016 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı / Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2016 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2015 Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,78	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	14,67	15,43
Diğer Halka Açık Kısım	B	Hamiline	84,55	83,74
Toplam	-	-	100	100

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

31.12.2016 tarihi itibarıyla, Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 500.000.000 TL, Ödenmiş Sermayesi ise 239.000.331 TL'dir. Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre sermayenin %5 ve %10'undan fazlasına sahip ortaklar:

Doğuş Holding A.Ş. :%94,08
Toplam :%94,08

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamaktadır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklarımız:

Şirketimizin 31.12.2016 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 Üyeleri'nin 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	1.874.849,75	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	1	35.052.949,97	14,67
Diğer (Halka Açık Kısım)	B	1	202.072.531,28	84,55
Toplam	-	-	239.000.331,00	100,00

Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

Şirketimizde oy haklarının kullanımını zorlaştıracı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2016 - 31.12.2016 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 21'inci maddesinde açıklanmıştır. Mevzuat ve esas mukavelede yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul Toplantısı'nda oylama elektronik oy kullanımı ile açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır.

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

Şirket sermayesinin;

Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi aktifinde kayıtlı İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Mahallesi, Arnavutköy Yolu Sokak, Maya Residences Etiler Sitesi, No:5, Zon-1 Blok, bağımsız bölüm numaraları 1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334 ve 335 olan 45 adet gayrimenkul ile gayrimenkulün mütemmim cüzlerinin, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20. Maddeleri, 6102 sayılı TTK'nun 159-179. maddeleri ile Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 31.12.2015 tarihli kayıtlı defter değerleri üzerinden kısmi bölünme suretiyle devir alınmasına ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28 Temmuz 2016 tarih ve 12233903-325.04.04-E.8313 sayılı izni ile onaylanan kısmi bölünme işleminin 29 Ağustos 2016 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile onaylanması ve 06 Eylül 2016 tarihinde tescilinin tamamlanması ile birlikte gerçekleşen Kısmi Bölünme işlemi sonucunda şirket sermayesi; Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den devralınacak 45 adet bağımsız bölümün (Doğuş Center Etiler) Şirkete aynı sermaye olarak konulması nedeniyle yapılan 11.792.176 TL tutarında aynı sermaye artırımını sonucunda 239.000.331 TL'ye çıkarılmıştır.

Şirketin Esas Sözleşmesi ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

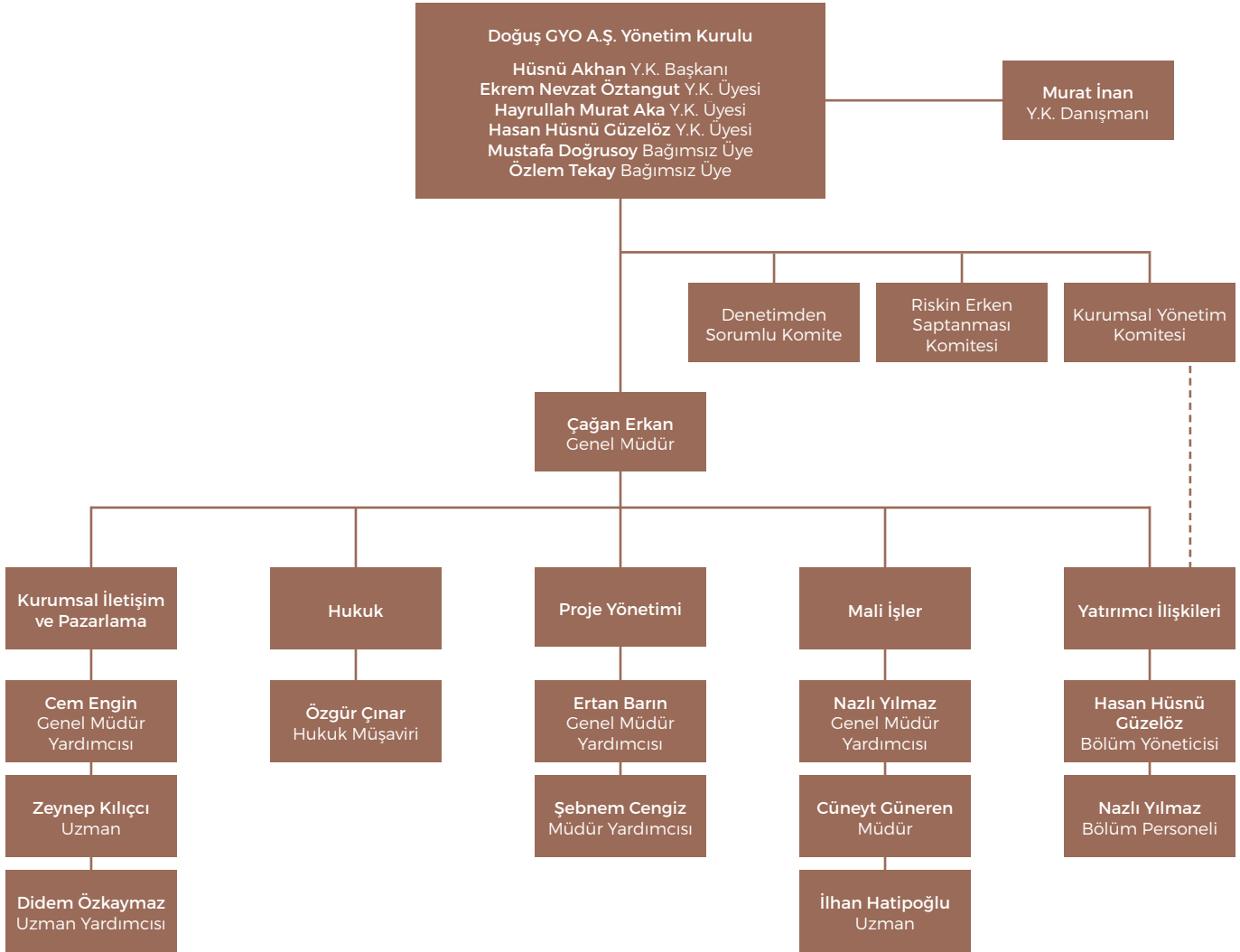
Şirket esas sözleşmesinin;

"Sermaye ve Paylar" başlıklı 7'nci maddesi, "Yönetim Kurulu Toplantıları ve Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 13. maddesi, "Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Dağılımı" başlıklı 14. maddesi ile "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 21. Maddesinin ekteki metin doğrultusunda tadil edilmesine ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kurulu ile ilgili diğer mercilerden gerekli izinler alınmış olup ardından 29 Ağustos 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda oy çokluğu ile onaylanmıştır.

"Sermaye ve Paylar" başlıklı 7' nci maddesinde yer alan; 500.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının 2017-2021 yılları için 500.000.000 TL olarak yeniden belirlenmesi amacıyla yapılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04.01.2017 tarih E.144 sayılı izni ile, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 16.01.2017 tarih 50035491-431.02 sayılı izinleri ile onaylanmıştır. 02.02.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ilan edilmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesinde yapılan madde tadilatları Eski ve Yeni metinler şeklinde detaylı olarak şirketimizin www.dogusgyo.com.tr adresinde bulunan "Yatırımcı İlişkileri" başlığı altında yer alan "Genel Kurul Bilgileri" kısmında açıklanmaktadır. Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin son hali ise yine internet sitemizde bulunan "Yatırımcı İlişkileri" başlığı altında yer alan "Esas Sözleşme" kısmında bulunmaktadır.

Organizasyon Şeması



Şirket Genel Bilgileri

Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

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

Şirketimizin üst düzey yönetim kadrosunu, Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları oluşturmaktadır. Sağlanan faydalar tutarı; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine; maaş, primler, SGK işveren primleri, işsizlik işveren primleri, özel sigortalar (sağlık, hayat ve yönetici sorumluluk) ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ödenen huzur haklarından oluşmaktadır.

01.01.2016 - 31.12.2016 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeleri'ne sağlanan menfaatler toplamı 665.694 TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 2.187.150 TL olmak üzere toplam 2.852.844 TL olarak gerçekleşmiştir.

01.01.2016 - 31.12.2016 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 ve 14.12.2016 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (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
yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.gov.tr) açıklama yapılmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.06.2016 - 28.06.2017 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 8,92 olarak belirlenmiştir.

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

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

Şirket'in 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 24.03.2016 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul Toplantısı sonuçları 30.03.2016 tarihinde tescil edilmiştir. Toplantı sonrası, toplantı sonucu ve ilgili belgeler Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden zamanında kamuya duyurulmuştur. Ayrıca toplantı tutanağı, hazırlan cetveli ve ilgili diğer bilgiler Şirket internet sitesine de konularak pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde Genel Kurul'da alınan kararların tümü yerine getirilmiştir.

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

24.03.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulu 08.04.2016 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yapmış olduğu görev dağılımı neticesinde; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hüsnü Akhan, Yönetim Kurulu Üyeliklerine; Ekrem Nevzat Öztangut, Hayrullah Murat Aka, Hasan Hüsnü Güzelöz, Mustafa Sabri Doğrusoy (Bağımsız Üye), Özlem Tekay (Bağımsız Üye), seçilmiştir.

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) ve Özlem Tekay (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

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

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

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde; **Şirket Yönetim Kurulu'nun 27.07.2016 tarihinde yapılan toplantısında;**

- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20. Maddeleri, 6102 sayılı TTK'nın 159-179. maddeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-23.2) sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin bölünmeye ilişkin hükümleri dairesinde Doğu Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi aktifinde kayıtlı İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Mahallesi, Arnavutköy Yolu Sokak, Maya Residences Etiler Sitesi, No:5, Zon-1 Blok, bağımsız bölüm numaraları 1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334 ve 335 olan 45 adet gayrimenkul ile gayrimenkulün mütemmim cüzlerinin, tüm aktif, pasif, hak ve vecibeleri ile Şirketimize kısmi bölünme yoluyla devredilecek olması nedeniyle Şirket sermayesinin aynı olarak arttırılacak olmasına bağlı olarak Şirket Ana Sözleşmesi'nin 7. Maddesinin ekteki şekilde tadil edilmesine,
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun iyileştirilmesine yönelik olarak Ana Sözleşmesi'nin 13, 14 ve 21. maddelerinin ekteki şekilde tadil edilmesine, bu değişiklikler için gerekli yasal işlemlerin yapılmasına ve Yönetime yetki verilmesine karar verilmiştir.
- Şirket'in Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 29.08.2016 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul Toplantısı sonuçları 06.09.2016 tarihinde tescil edilerek, Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin tüm belgelerle birlikte 06.09.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan edilmiş ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi 16.09.2016 tarih, 9156 sayısında yayınlanmıştır. Ayrıca toplantı tutanağı, hazırlan cetveli ve ilgili diğer bilgiler Şirket internet sitesine de konularak pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde; **Şirket Yönetim Kurulu'nun 11.10.2016 tarihinde yapılan toplantısında;**

- Şirketimizin maliki bulunduğu Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, adresinde kain ve tapunun G22B24C2A pafta, 5678 ada, 22 nolu parselinde kayıtlı taşınmazımız üzerinde inşaatına devam etmekte olduğumuz, Gebze Center Ek Binalar ve Otel İnşaatı Projesinin brüt 21.770 m²'lik alanı üzerinde yapılmakta olan 156 odalı Otel Binasının 20 yıl süre ile aşağıdaki şartlarda Doğu Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ne kiralanmasına, kiralama bedelinin tespitinde Türkiye Sınai Kalkınma Bankası (TSKB) Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 06.10.2016 tarihli değerlendirme raporu dikkate alınarak;
- a- Sözleşme kira bedelinin otelin kiracıya teslim tarihinden itibaren ilk 5 (beş) yıl sabit 750.000 Euro+KDV, 6. yıl itibarıyla her şart ve koşulda yıllık sabit kira bedeli olan 750.000 Euro+KDV'den az olmamak üzere otelin yıllık GOP'nin %50'si+KDV olarak belirlenmesine,
- b- Kira sözleşmesinin yukarıdaki şartları içerecek şekilde imzalanmasına, karar verilmiştir.
- Hüsnü Akhan, işlemin diğer tarafı şirketle, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 9 ve 10ncu maddeleri kapsamında ilgisi bulunması nedeniyle oy kullanmamış, karar bağımsızlar dahil diğer üyelerin oybirliği ile alınmıştır.

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde; **Şirket Yönetim Kurulu'nun 01.11.2016 tarihinde yapılan toplantısında;**

- Şirket portföyünde yer alan "Gebze Center AVm" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Avrupa Para Birimi ("EURO") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.11.2016 - 31.12.2016 (iki ay) dönemine münhasır olarak, 1 EURO kurunun 3,00 Türk Lirası olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde; **Şirket Yönetim Kurulu'nun 18.11.2016 tarihinde yapılan toplantısında;**

- Sermaye Piyasası Kurulu "Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği (II-18.1)" uyarınca halen 500.000.000 TL olan şirketimiz kayıtlı sermaye tavanının 2017-2021 dönemi için 5 yıl süre ile uzatılabilmesi için gerekli izinlerin alınmasını teminen Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına,
- 2017 yılı içerisinde yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nda görüşülmek üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği (II-18.1)" gereğince, şirketimiz Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7'nci maddesinin tadil edilmesine karar verilmiştir.

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde; **Şirket Yönetim Kurulu'nun 07.12.2016 tarihinde yapılan toplantısında;**

- Şirket portföyünde yer alan "Gebze Center AVM" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Avrupa Para Birimi ("EURO") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.01.2017 - 31.03.2017 (üç ay) dönemine münhasır olarak, 1 EURO kurunun 3,30 Türk Lirası olarak belirlenmesine,
- Şirket portföyünde yer alan "Doğuş Center Maslak" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Avrupa Para Birimi ("EURO") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.12.2016 - 31.03.2017 (dört ay) dönemine münhasır olarak, 1 ABD doları kurunun 3,20 Türk Lirası olarak belirlenmesine,

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde; **Şirket Yönetim Kurulu'nun 29.12.2016 tarihinde yapılan toplantısında;**

- Şirket portföyünde yer alan "Doğuş Center Etiler" isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu Avrupa Para Birimi ("EURO") bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için, 01.01.2017 - 31.03.2017 (üç ay) dönemine münhasır olarak, 1 ABD doları kurunun 3,20 Türk Lirası olarak belirlenmesine, karar verilmiştir.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

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

Şirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirketimizin doğrudan veya dolaylı herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

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

Denetimden Sorumlu Komite'nin 22.01.2016 tarih ve 2016/1 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kurulu'na önermesi sonucu, 29.01.2016 tarih ve 2016/427 sayılı Yönetim Kurulu Kararıyla 2016 yılı hesap dönemi için denetçi olarak Başaran Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş (şirket ünvanı 12.12.2016 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından PWC Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. olarak tescil edilerek değişmiştir.) ve 24.03.2016 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin oy birliğiyle kabul edilmiştir.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

Şirket her pay sahibinin bilgi alma ve inceleme yapma hakkına saygılıdır. Bu çerçevede şirket yönetimi, bilgi alma ve inceleme hakkının daha önce kullanılmış olması koşuluyla ve belirli olayların incelenmesi amacıyla özel denetim yapılmasını zorlaştıran 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.

01.01.2016 - 31.12.2016 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

01.01.2016 - 31.12.2016 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2016 - 31.12.2016 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.

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde şirketimiz aleyhine aşağıda yazılı olan davalar açılmış olup, belirtilenler dışında şirketimizin Yönetim Kurulu aleyhine, pay sahipleri ve/veya üçüncü kişiler tarafından açılmış ve takibimizde bulunan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. eski çalışanlarından "Ayşe Didem Gülsever" tarafından İstanbul 4. İş Mahkemesi Hakimliğinin 2016-557 E.s. dosyası ile aleyhimize işe iade davası ikame edilmiş olup yerel mahkeme davanın reddine karar vermiştir. Henüz ilgili karar kesinleşmiş değildir.
2. İstanbul Anadolu 16. İş Mahkemesinin 2016-805 E.s. dosyası ile davacı Orhan Sarım tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Tic. A.Ş. ve Engin İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine Gebze Center yakınında yer alan Doğuş Otel inşaatı şantiyesinde meydana gelen iş kazası nedeni ile maddi manevi tazminat talepli açılmış olan tazminat davasıdır. Hukuki süreç devam etmektedir.
3. Gebze 1. İş Mahkemesinin 2016-1460 E.s. dosyası ile davacı Mutlu Karadeniz tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Tic. A.Ş. ve Engin İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine Gebze Center yakınında yer alan Doğuş Otel inşaatında meydana gelen iş kazası nedeni ile maddi manevi tazminat talepli açılmış olan tazminat davasıdır. Hukuki süreç devam etmektedir.

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

01.01.2016 - 31.12.2016 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 2016 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000 TL (bir milyon) ile sınırlandırılması hususu 24.03.2016 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edildi.

01.01.2016 - 31.12.2016 dönemi içerisinde bağış ve yardım yapılmamıştır.

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

Şirketler topluluğu bünyesindeki hakim ve bağlı şirketler ile yürütülen işlemler olağan ticari faaliyetler olup hakim şirketin yönlendirmesi ile ya da yönlendirmesi olmaksızın hakim şirketin ya da bağlı şirketlerden birinin yararına yapılan herhangi bir işlem veya söz konusu çerçevede alınan ya da alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmamaktadır. Bu çerçevede herhangi bir hukuki işlem yapılmamış olduğu cihetle herhangi bir karşı edim de gerekmemiş, önlem alınması ya da alınmasından kaçınılması ve bu sebeple herhangi bir zararın oluşması söz konusu olmamıştır.

Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun;

- 30.11.2016 tarihli ve 29904 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (II-52.3) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-52.3b)
- 03.08.2016 tarihli ve 29790 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (VII-128.2a)
- 30.06.2016 tarihli ve 29758 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Pay Tebliği (VII-128.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (VII-128.1.b)
- 30.06.2016 tarihli ve 29758 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kira Sertifikaları (III-61.1) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-61.1.a)
- 26.02.2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (II-14.2.a)
- 14.01.2016 tarihli ve 29593 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliği-39.1'de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-39.1.a)
- 14.01.2016 tarihli ve 29593 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri ile Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ III-37.1'de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (III-37.1.a)
- 12.01.2016 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu "Pay İzahname Formatları ile Düzenleme Kılavuzlarına İlişkin Duyuru" bildirimleri, önceki dönemlerdeki mevzuat değişikliklerine ilaveten şirketimizin faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat olarak gerektiğinde dikkate alınmaktadır.

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

Şirketimizin Doğuş Center Maslak, Antalya 2000 Plaza ve Doğuş Center Etiler için gayrimenkul değerleme hizmeti aldığı Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile 01.01.2016 - 31.12.2016 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin Gebze Center AVM ile Ek Binalar ve Otel Projesi için gayrimenkul değerleme hizmeti aldığı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2016 - 31.12.2016 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 15.12.2015 - 15.12.2016 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 01.01.2016 - 31.12.2016 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

Ortaklık tarafından üçüncü kişiler lehine verilmiş olan herhangi bir teminat, rehin, ipotek ve kefalet yoktur. Bu hususa ilişkin açıklama 24.03.2016 tarihinde yapılan Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

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 14 kişi şirket tarafından yaptırılan sağlık ve hayat sigortası kapsamındadır.

Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 31.12.2016 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 342.647 TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca Kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 176.334 TL'dir.

Kullanılmamış izin karşılığı olarak 530.051 TL ayrılmıştır.

Şirketin personel yedekleme politikası mevcuttur.

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

Şirket yatırımları devam etmekte olan Gebze Center Ek Binalar ve Otel İnşaatı Projesi finansmanında kullanılmak üzere ilk iki yıl anapara geri ödemesiz, toplam 5 yıl vadeli 3 ayda bir faiz ödemeli, 20.000.000 Euro tutarında kredi kullanmıştır. Kullanılan kredinin yıllık faiz oranı %6'dır.

15.02.2017 tarihli Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu; PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından Şirket Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2016 Yılı Bağlılık Raporu

Genel Bilgiler

Raporun Ait Olduğu Dönem: 2016

Ticaret Unvanı: DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mersis Numarası: 0648-0081-4890-0019

Merkez Adresi: Doğuş Center Maslak, Maslak 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

Raporun Konusu ve Kapsamı

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

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

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

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

Hakim Şirket ve Hakim Şirkete Bağlı Şirketler Hakkında Bilgi

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

Hakim Şirket ve Hakim Şirkete Bağlı Şirketlerle İlişkiler

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

2016 Yılında Gerçekleştirilen İşlemler

Şirketin satış gelirlerinin %37'si ana ortağımıza bağlı grup şirketleriyle gerçekleşen işlemlerden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan ticari alacaklar:		
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	38.516	-
Doğuş Oto Pazarlama Tic. A.Ş.	-	7.694
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	-	6.195
İlişkili taraflardan şüpheli ticari alacaklar:		
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	-	(6.195)
Toplam	38.516	7.694

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminat yoktur.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara borçlar:		
Doğuş Holding A.Ş.	486.129	267.824
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	226.441	494.263
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	17.111	12.667
Antur Turizm A.Ş.	-	10.812
Doğuş Avenu Dış Ticaret A.Ş.	-	8.128
Toplam	729.681	793.694

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'de bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Bankalar-vadesiz mevduat		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	47.625	48.958
Bankalar-vadeli mevduat		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	1.348.907	7.557.014

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kira gelirleri		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	14.345.916	12.876.223
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	7.303.322	6.536.191
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.031.470	-
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	786.851	849.083
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	395.153	392.639
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	38.516	514.778
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	35.843	33.854
Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	15.238	13.490
Doğuş Holding A.Ş.	16.870	-
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	4.412	-
Toplam	23.973.591	21.216.258

Hizmet giderleri ve diğer giderler	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Doğuş Holding A.Ş.	421.523	228.443
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	290.616	226.989
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	209.299	226.968
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	104.849	170.724
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	91.017	34.635
Antur Turizm A.Ş.	84.441	122.628
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	35.250	5.250
Kral Pop Medya Hizmetleri A.Ş.	-	136.500
Kraltv Radyo ve Televizyon Yayın A.Ş.	-	62.500
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	-	30.788
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.	-	13.842
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	-	1.802
Toplam	1.236.995	1.261.069

Hizmet alımı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.669.242	2.277.563
Toplam	2.669.242	2.277.563

Faiz gelirleri

Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	299.059	581.288
------------------------------	---------	---------

Kiralama ilişkisinin tamamında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yetkilendirdiği Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından belirlenen kira bedelleri alt limit olarak alınmaktadır. Gerçekleşen kiralama ilişkilerinde bu sınıra riayet edilmiştir.

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

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

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

SONUÇ

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 2016 yılında şirketler topluluğu bünyesindeki hâkim ve bağlı şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2016 yılında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerde emsallerine aykırı olarak bu şirketler yararına bir işlem yapmamıştır. Dolayısıyla şirketin bu bağlamda herhangi bir hukuki işlem yapılmamış olduğu cihetle herhangi bir karşı edim de gerekmemiş, Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 9-10 kapsamında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerle ilgili aldığı bir önlem veya zarar denkleştirmesi de bulunmamaktadır.

2016 yılı içerisinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2016 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 28 numaralı dipnotunda açıklanmıştır. Bu raporda sadece %10 sınırını aşan alış ve satışların piyasa koşullarına uygunluğu açısından değerlendirmedir.

2016 yılında da aynı nitelikteki işlemlerin Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 10'da belirtilen %10 limitini aşması beklenmekte olup, bu raporda açıklanan esaslara uygun olarak işlemler gerçekleştirilecektir.

Şirket Kâr Dağıtım Politikası ve 2015 Yılı'nın Kâr Dağıtımı Hakkında Bilgi

Kâr Dağıtım Politikası

Şirket kârının dağıtımı konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

Kâr dağıtım politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve Esas Mukavelemizde yer alan hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu kâr dağıtım teklifini hazırlayıp Genel Kurul'un onayına sunmaktadır. Genel Kurul Toplantısı'nda kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı hususları görüşülüp karara bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir.

Şirket, kâr dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda yer alan düzenlemelere uyar.

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 dağıtılabılır kârın tespitinde indirim konusu edilebilir.

Buna göre;

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan 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 kâr dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.
- e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.
- f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabılır.

Kâr Dağıtım Zamanı

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

Kâr dağıtımını işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Kâr payı, dağıtımına karar verilen Genel Kurul Toplantısı'nda karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir. Kâr payının taksitle ödenmesi Sermaye Piyasası Mevzuatı'na 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 Kanunu'nun 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 Kurul tarafından 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 kâr 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 Kâr Dağıtım Politikası revize edilerek 28.06.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulmuş, yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nda Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Taraf Olunan Davalar

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

01.01.2016 - 31.12.2016 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2016 - 31.12.2016 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.

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde şirketimiz aleyhine aşağıda yazılı olan davalar açılmış olup, belirtilenler dışında şirketimizin yönetim kurulu aleyhine, pay sahipleri ve/veya üçüncü kişiler tarafından açılmış ve takibimizde bulunan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. eski çalışanlarından "Ayşe Didem Gülsever" tarafından İstanbul 4. İş Mahkemesi Hakimliğinin 2016-557 E.s. dosyası ile aleyhimize işe iade davası ikame edilmiş olup yerel mahkeme davanın reddine karar vermiştir. Henüz ilgili karar kesinleşmiş değildir.
2. İstanbul Anadolu 16.İş Mahkemesinin 2016-805 E.s. dosyası ile davacı Orhan Sarım tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Tic. A.Ş. ve Engin İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine Gebze Center yakınında yer alan Doğuş Otel inşaatı şantiyesinde meydana gelen iş kazası nedeni ile maddi manevi tazminat talepli açılmış olan tazminat davasıdır. Hukuki süreç devam etmektedir.
3. Gebze 1.İş Mahkemesinin 2016-1460 E.s. dosyası ile davacı Mutlu Karadeniz tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Tic. A.Ş. ve Engin İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine Gebze Center yakınında yer alan Doğuş Otel inşaatında meydana gelen iş kazası nedeni ile maddi manevi tazminat talepli açılmış olan tazminat davasıdır. Hukuki süreç devam etmektedir.

Olağan Genel Kurul Gündemi

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 28 MART 2017 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi,
3. 2016 yılı Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu'nun okunması, müzakeresi ve oylanması,
4. 2016 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması,
5. 2016 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunması, müzakeresi ve oylanması,
6. Şirket'in 2016 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ayrı ayrı ibra edilmesi,
7. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince hazırlanan ve Yönetim Kurulu tarafından değiştirilerek 27.06.2016 tarih 441 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kabul edilen Şirket'in "Kâr Dağıtım Politikası"nda yapılan değişikliğin Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulması, müzakeresi ve oylanması,
8. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası kapsamında hazırlanan 2016 yılı faaliyet kârı dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve oylanması,
9. Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından onaylanmış tadil metni uyarınca Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7nci maddesinin tadili hususunun görüşülerek karara bağlanması,
10. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 37nci maddesi çerçevesinde pay sahiplerine bilgi verilmesi,
11. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği II-17.1 Ek 1 madde 1.3.1.c gereğince Yönetim Kurulu Üyelik adaylığı önerilen kişiler hakkında bilgi sunulması,
12. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin belirlenmesi,
13. Yönetim Kurulu Üyelerinin huzur haklarının tespiti,
14. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst düzey yöneticiler için "Ücretlendirme Politikası" ve politika kapsamında yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
15. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Yönetim Kurulu tarafından 2017 yılı hesap dönemi için denetçi olarak belirlenen bağımsız denetim şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin onaylanması,
16. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, 2016 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
17. 2016 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'un bilgilendirilmesi ve 2017 yılında yapılabilecek bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
18. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, 2016 yılında Şirketin ve bağlı ortaklıklarının 3. Kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir menfaatler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
19. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 1.3.6. maddesi ve Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince; 2016 yılında Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî 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 gibi işlemleri ile ilgili Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
20. Dilek ve öneriler.

Kâr Dağıtım Tablosu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2016 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU

1. Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye		239.000.331,00
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		245.372,00
Esas sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		YOKTUR
	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3. Dönem Kârı	58.650.926,00	1.511.360,96
4. Vergiler (-)	0,00	0,00
5. Net Dönem Kârı (=)	58.650.926,00	1.511.360,96
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7. Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	75.568,05	75.568,05
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	58.575.357,94	1.435.792,90
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10. Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	58.575.357,94	
Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	
11. - Nakit		
- Bedelsiz		
- Toplam		
12. İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
13. Dağıtılan Diğer Kâr Payı	0,00	
- Yönetim Kurulu Üyelerine		
- Çalışanlara		
- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere		
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
15. Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	
16. Genel Kanuni Yedek Akçe	0,00	
17. Statü Yedekleri	0,00	
18. Özel Yedekler	0,00	
19. OLAĞANÜSTÜ YEDEK	58.575.357,94	1.435.792,90
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00

KÂR PAYI ORANLARI TABLOSU

GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI/ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN KÂR PAYI	
	NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)		TUTARI (TL)	ORANI (%)
A	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NET B	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOPLAM	0,00	0,00		0,00	

Kâr payı dağıtımı yapılmaması Genel Kurul'a teklif edilmiştir.

Denetim, Danışmanlık ve Ekspertiz Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı

PWC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşu

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Derecelendirme Kuruluşu

Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.



Gayrimenkul Sektörü

- GYO Şirketlerinin Gelişimi ve Faaliyetleri
- 2016 Yılı Türkiye’de İnşaat ve Konut Sektörü
- 2016 Yılı Türkiye’de Perakende Sektörü
- 2016 Yılı Türkiye’de Ofis Sektörü

GYO Şirketlerinin Gelişimi ve Faaliyetleri

Ülkemizde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilmiş ve GYO şirketleri, ilk kez 1997 yılında borsada işlem görmeye başlamıştır.

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

Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve Uzak Doğu'da yaygın olan GYO'lar ise gayrimenkul sektörüne finansman yaratan yatırımcı şirketlerdir.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına göre GYO'ların yerine getirmeleri gereken bazı yükümlülükler bulunmaktadır. Bu yükümlülükler arasında en önemli olanlarından biri şirketlerin çıkarılmış sermayelerinin %25'ini en az 3 ay içinde halka arz etmeleridir, GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamlarının en az %51'i oranında yatırım yapma zorunlulukları olduğu gibi GYO'lar para ve sermaye piyasası araçlarına da aktif toplamının %49'u oranında da yatırım yapabilirler, GYO'lar yabancı gayrimenkullere, yabancı sermaye piyasası araçlarına ve faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışındaki kuruluşlara aktif toplamlarının en çok %49'u oranında yatırım yapabilir, Portföyde bulunan ve alımından itibaren 5 yıl geçmiş olmasına rağmen, üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta

bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz, GYO'ların faaliyetlerinden dolayı elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden istisna olup, gelir vergisi stopaj oranı ise %0'dır, GYO'lar gayrimenkullerinin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler, GYO'lar portföylerinde yer alan gayrimenkul ve hakların değerlemesini, SPK tarafından listeye alınmış gayrimenkul değerleme şirketlerine yaptırmakla yükümlüdür, GYO'ların kâr dağıtma zorunluluğu bulunmamaktadır.

GYO'ların kurumsal yönetim ve vergilendirme hususları da oldukça önemlidir. Gayrimenkul sektöründe kurumsallaşmayı teşvik etmek amacıyla tanınan Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8/4 maddesi istisnası bulunmaktadır.

Türkiye'de GYO Piyasası 2010'da Emlak Konut ve Torunlar GYO'nun halka arzı ile ivme kazanmıştır.

2016 yılı sonu itibarıyla GYO Piyasa değeri verileri incelendiğinde 21 milyar TL seviyelerinden 24 milyara yükselen değer, USD/ TL kur farkları nedeniyle 3. çeyrek verileri itibarıyla ABD doları bazında 8,3 milyar ABD dolarından 8 milyar ABD doları seviyelerine gerilemiştir. Beklenti ve güven endeksleri ise yıl içerisinde düşüş seyrine devam ederek yılsonunda 98,40 ve 63,40 seviyelerinde kalmıştır.

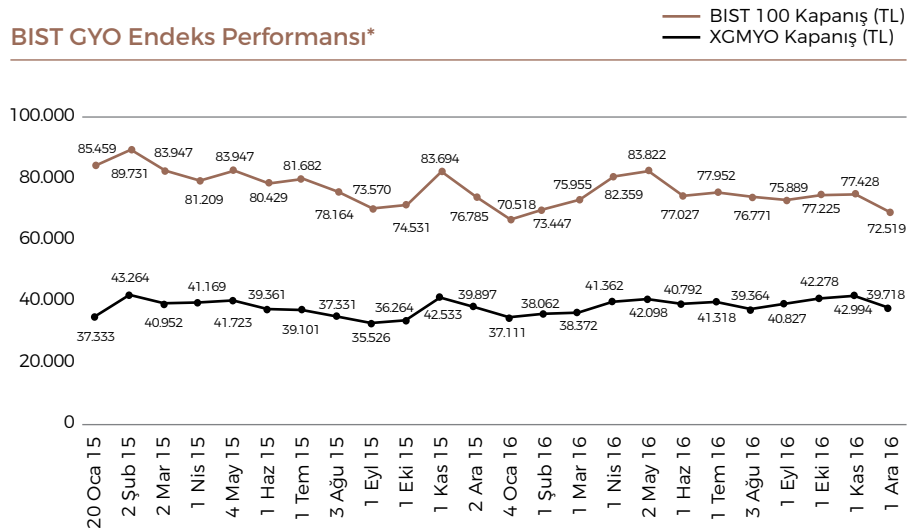
2016 yılı sonu itibarıyla ise GYODER'e bağlı olarak Türkiye'de 31 adet GYO şirketi faaliyet göstermektedir.

GYO Piyasa Değeri	2013	2014	2015	2016
GYO Sayısı	30	31	31	31
Milyon TL	18.632	21.981	21.279	24.331
Milyon ABD doları	8.730	9.462	7.279	6.914

Kaynak: BIST (Borsa İstanbul)

ABD doları kuru, bir sonraki çeyrek döneminin ilk döviz işlem günü kuru olarak alınmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı*



Kaynak: BIST

*Her ayın ilk günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

2016 Yılı Türkiye’de İnşaat ve Konut Sektörü

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200’den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmetlere talep yaratan bir konumunda olma özelliği ile ekonominin lokomotifi olma niteliğini özellikle ülkemizde yoğun olarak görmektedir.

İnşaat sektörü özellikle sağladığı ciddi istihdam ile de ülkemizde büyük önem arz etmektedir. Bu dönemde, 2016 yılı itibarıyla mevsim etkisinden arındırılmış inşaat sektöründe istihdam edilen kişi sayısı istihdamın toplam istihdam içindeki payı %7,1 olmuş ve geçen yılki Mart ayı istihdamının üzerinde gerçekleşmiştir. Bu durumda artış bir önceki döneme göre yaklaşık 7 bin kişi olmuş ve toplamda yaklaşık 2 milyon kişiye ulaşmıştır.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satışlarıdır. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1.157.190 adete yükselmiş, 2014 yılın da 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılsonu rakamı ise; 1.341.453 adet olarak bir önceki yıla göre %4 artış göstermiştir. Bu rakam sadece bir artışı değil her türlü olumsuz gelişmelere karşın sektörün ve talebin gücünü de göstermektedir. Türkiye’de 2016 yılında, günde (takvim günü olarak) 3.675 adet, saatte 153 adet, dakikada ise 2,5 adetin üzerinde konut el değiştirmiştir.

2016 yılında da geçen yıl olduğu gibi, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Muğla olmuştur. 2015 yılına kıyasla yaklaşık %17 oranında azalarak 1.199,231 m²’lik gayrimenkul yatırımı gerçekleşmiştir. Yabancıların son iki yılda tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, alan bazında 2016’da 2015’e göre %6,7, işlem sayısında ise %14,3 azalış olduğu görülmektedir.

2016 yılında, bir önceki yılın aynı dönemine göre Suudi Arabistan ülke vatandaşları tarafından yapılan gayrimenkul yatırımları yaklaşık %46 oranında azalış göstermiştir. Kişi sayısı olarak ise %20 azalış yaşanmıştır.

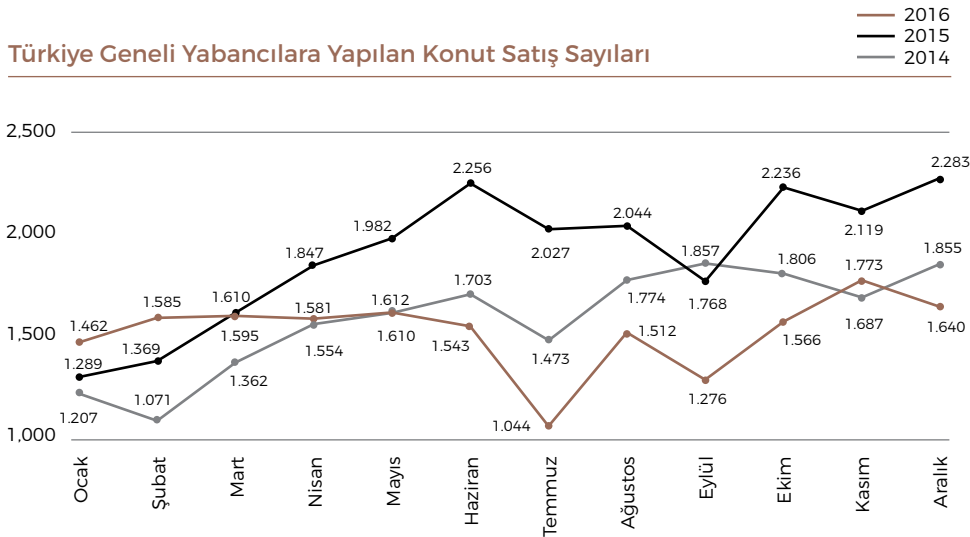
Yıllık Bazda Konut Satışları (adet)	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
2015 Toplam	598.667	690.653	1.289.320	434.388
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: konut üretici tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci El Satış: ilk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları



Kaynak: TÜİK

*Rakamlar yalnız konut cinsinden satışları içermektedir.

2016 Yılı Türkiye’de Perakende Sektörü

2016 yılsonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 387’ye ulaşmıştır. En fazla alışveriş merkezine sahip iller sırasıyla İstanbul (123 adet), Ankara (35 adet), İzmir (21 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 11 milyon 402 bin m²’dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde İstanbul toplam stokun yaklaşık %38’ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 145 m²’dir.

AVM’lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar, Aralık 2016’da 913 TL’ye ulaşmıştır. Verimlilik, İstanbul’da 1.072 TL, Anadolu’da ise 806 TL olarak gerçekleşmiştir.

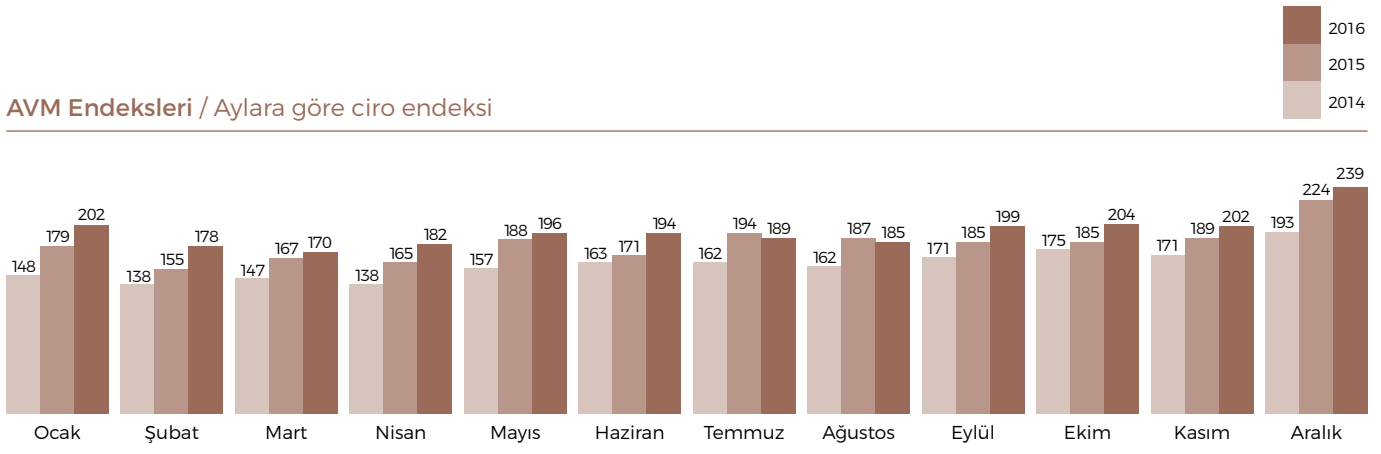
AVM’lerdeki kiralanabilir alan (m²) verimliliği 2016 yılında 744 TL olarak gözlemlenmiş olup bu oranın 2015 yılı ile karşılaştırılması durumunda ise 2016 yılında m² verimliliğinde %5,5’lik bir artış kaydedildiğini belirtebiliriz. Verimlilik, 2016 yılında İstanbul’da %3,3 artışla 836 TL; Anadolu’da ise %7 artışla 682 TL olarak gerçekleşmiştir.

AVM ziyaretçi sayısı, 2015 yılı ile karşılaştırıldığında 2016 yılında %1,9 oranında düşüşle 102 puan olarak gerçekleşmiştir. İstanbul’da ziyaretçi sayısında 2016 yılında değişim yaşanmazken Anadolu’da %4,2 oranında düşüş kaydedilmiştir.

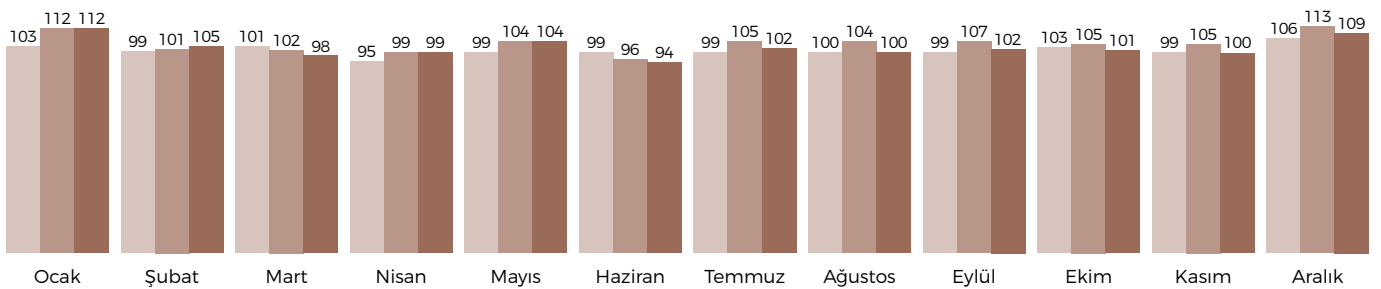
AVM Endeksi’ne göre ciro endeksi 2016 yılının Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,7 oranında artarak 239 puana ulaşmış olup bu rakam, enflasyondan arındırıldığında ise ciro endeksinin Aralık 2016 döneminde %1,8 oranında düştüğü gözlemlenmiştir.

26 Şubat 2016’da yayınlanarak yürürlüğe giren Alışveriş Merkezleri Hakkındaki Yönetmelik organize perakende pazarı için yasal zemin ve düzenlemeler getirmiştir.

AVM Endeksleri / Aylara göre ciro endeksi



AVM Endeksleri / Aylara göre ziyaretçi endeksi



2016 Yılı Türkiye’de Ofis Sektörü

2016 yılı sonu itibarıyla toplam A sınıfı ofis arzı 5 milyon m²'yi aşarak yıllık %9 artış göstermiştir.

Yılın son çeyreğinde yaklaşık 54.000 m² kiralama işlemi yapılmış olup, böylece yıllık kiralama işlem hacmi yaklaşık 200.000 m²'ye ulaşmıştır. Son çeyrek kiralama işlem hacmi, bir önceki çeyreğe göre %23'lük bir artış göstermiş, ancak yıllık kiralama işlem hacmi son dört yılın en düşük seviyesinde kalmıştır.

2016 4. çeyrekte yaklaşık 300.000 m²'lik yeni arz pazara giriş yapmış olup, genel boşluk oranı %23,6'ya yükselmiştir. Avrupa

yakasında boşluk oranlarının artması genel olarak kiralama işlemlerinin kısıtlı olması ve stoktaki artıştan kaynaklanmaktadır. İstanbul'da özellikle 2016 yılı son çeyreğine bakıldığında ofis stoku artan bölgeleri sırasıyla belirtmek gerekirse başı Havaalanı bölgesinin çektiğini bunu Maslak ve Kozyatağı'nın takip ettiğini gözlemlemiş bulunuyoruz.

Asya yakasında Ataşehir ile MİA'da Maslak 2016 yılında kiralama işlemi bakımından öne çıkan ofis alt pazarları olmuşlardır. MİA'daki kiralama işlemi hacmi 1.000 m²'nin üzerindeki önemli işlemler

nedeniyle 2016 yılında 2015'e kıyasla artış göstermiştir. MİA Dışı Avrupa'daki sınırlı işlem sayısına rağmen, Türk Hava Yolları'nın Güneşli'de kiraladığı 20.000 m² sayesinde TKA hacmi 30.000 m² seviyesine ulaşmıştır.

Ataşehir, Kozyatağı ve Ümraniye Asya alt pazarında öne çıkan ve en çok tercih edilen bölgeler olmaya 2016'da da devam etmişlerdir. Kozyatağı'nda kiralanan ofis alanı sınırlı sayıdaki işleme karşın 8.500 m²'yi aşarken Kozyatağı'nın tersine Ümraniye bölgesindeki kiracı talepleri 500 m²'den düşük TKA'ya sahip ofis alanlarında yoğunlaşmıştır.

İstanbul Ofis Alt Pazarları



Kaynak: 2016 GYODER Raporu.
2016 JLL Raporu



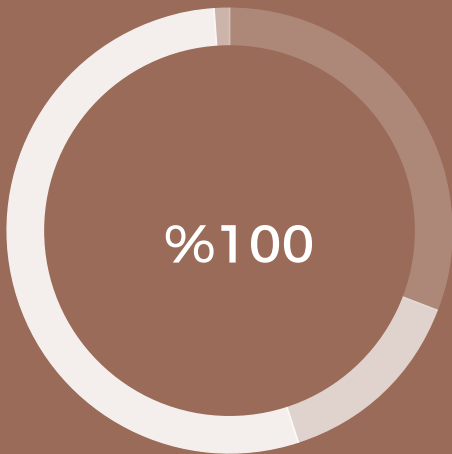


Yatırım Portföyü

- Doğuş Center Maslak
- Doğuş Center Etiler
- Gebze Center AVM
- Gebze Center
Ek Binalar ve Otel Projesi
- Antalya 2000 Plaza



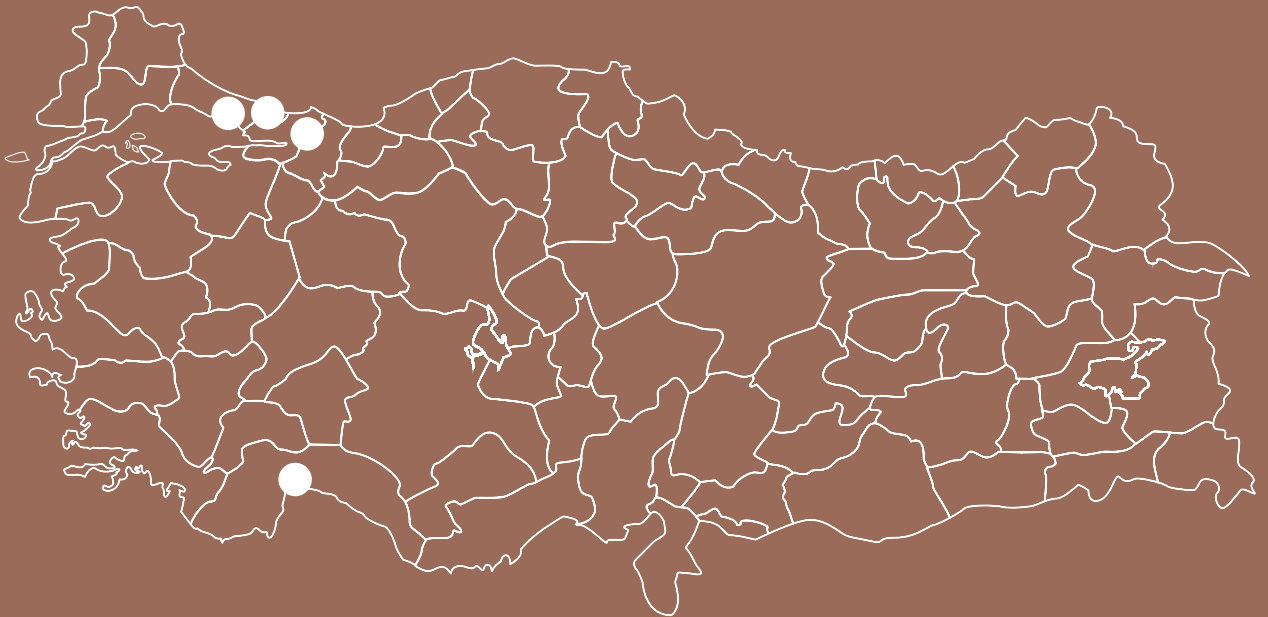
Doğuş GYO Gayrimenkul Yatırım Portföyü 2016 (TL)



■	Doğuş Center Maslak	318.050.000
■	Doğuş Center Etiler	141.074.000
■	Gebze Center AVM+Ek Binalar ve Otel Projesi	545.580.000
■	Antalya 2000 Plaza	14.707.500
Toplam		1.019.411.500



Şirketin portföyü İstanbul (Doğuş Center Maslak, Doğuş Center Etiler), Gebze (Gebze Center AVM+Ek Binalar ve Otel Projesi) ve Antalya'daki (Antalya 2000 Plaza) gayrimenkullerden oluşmaktadır.



DOĞUŞ CENTER MASLAK

Doğuş Center Maslak

“Doğuş Grubu’nun seçkin markalarının yer aldığı bir çekim merkezi...”



Doğuş Center Etiler

“İstanbul’un en nezih semtinde farklı bir iş ve yaşam merkezi...”

Doğuş Center Etiler

Doğuş Center Etiler; İstanbul'un Beşiktaş ilçesi, Etiler mahallesinde bulunan ve merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, nezh ortamı ile faaliyet gösteren bir iş ve yaşam merkezidir. Kullanım verimliliği, mimari özellikleri, konumu ve büyüklüğü itibarıyla Doğuş Center Etiler; ayrıcalıklı ofis ve sosyal yaşam alanlarını birlikte sunan bir iş ve yaşam merkezi olma niteliği taşımaktadır.

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

Şirket toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %13,78 paya sahip olan binanın değeri, Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporuna göre 141.074.000 TL'dir.

Ekspertiz Rapor Özeti

Değerleme Konusu	Doğuş Center Etiler-45 adet Bağımsız Bölüm
Talep Tarihi	Aralık 2016
Raporu Hazırlayan	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29 Aralık 2016/DCYO 2016-4
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mah., 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 nolu bağımsız bölümler
Nihai Değer	141.074.000 TL
Sigorta Değeri	18.528.129 EUR





Gebze Center AVM

“Merkezinde hayat var...

Bölgenin ilk ve tek alışveriş merkezi.”

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 gelmiştir. 59.054 m² kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza alanı olan, sinema, go-kart, buz pisti, bowling, GYM ve çocuk eğlence alanlarının bir arada bulunduğu Gebze Center; 180 milyon ABD dolarlık yatırım bütçesi ile 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçmiş olup yılda yaklaşık 9 milyonun üzerinde ziyaretçi ağırlamaktadır.

Şirket toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %53,28 paya sahip olan Gebze Center AVM-Ek Binalar ve Otel Projesi'nin toplam değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporuna göre 545.580.000 TL'dir.

www.gebzecenter.com.tr

Ekspertiz Rapor Özeti

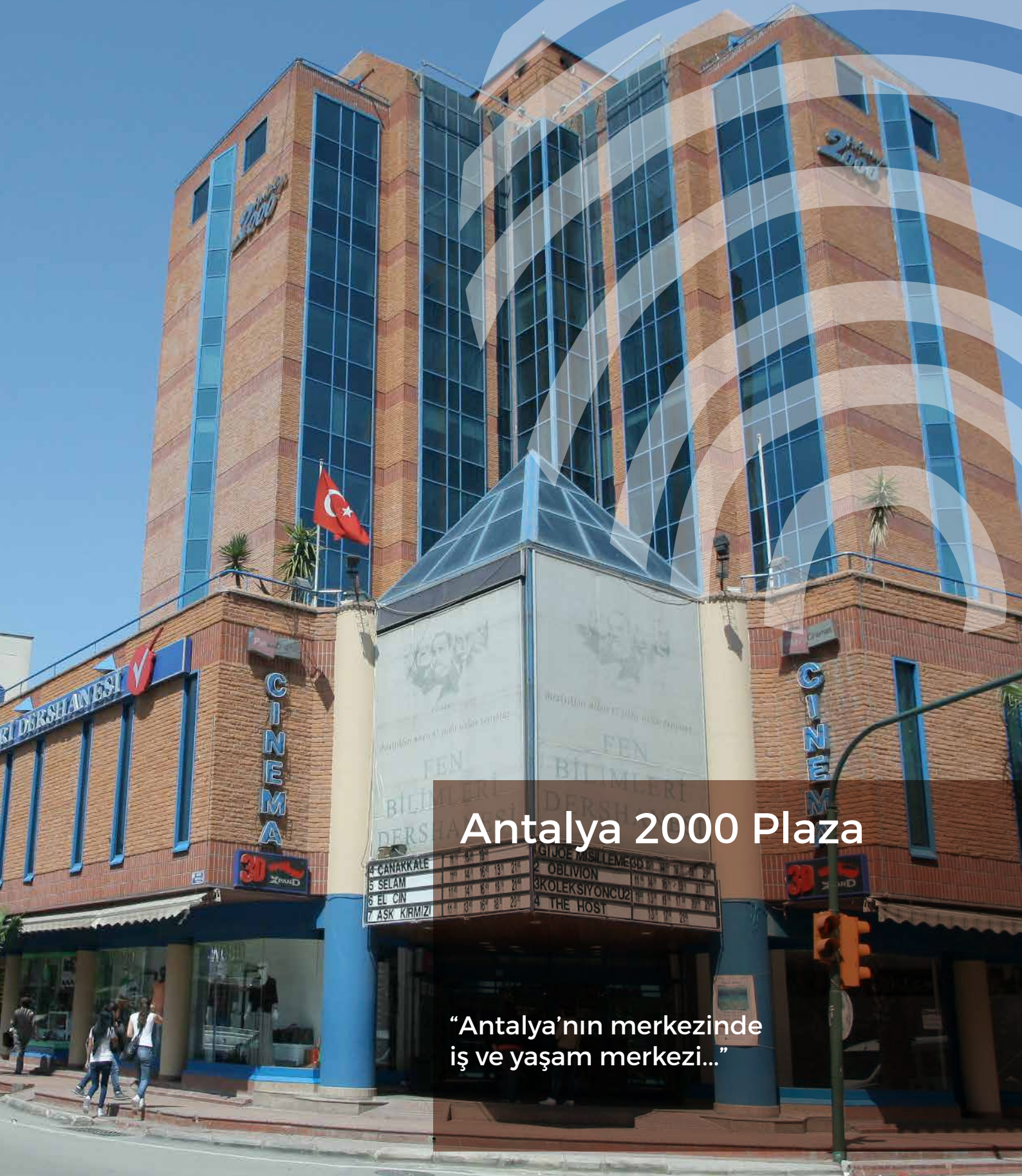
Değerleme Konusu	Gebze Center AVM + Ek Binalar ve Otel Projesi
Talep Tarihi	Aralık 2016
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	27.12.2016/2016A825
Tapu Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., G22B24C2A ve G22B24B2A Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 22 ve 24 parsel
Nihai Değer	545.580.000 TL
Sigorta Değeri	101.246.668 EUR





Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi

“Uzun dönemli konaklama konseptine sahip otel ve ek binalar projeleri Gebze’de hayat buluyor...”



Antalya 2000 Plaza

“Antalya’nın merkezinde
iş ve yaşam merkezi...”

Antalya 2000 Plaza

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

Şirket toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %1,44 paya sahip olan binanın değeri, Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporuna göre 14.707.500 TL'dir.

Ekspertiz Rapor Özeti

Değerleme Konusu	Antalya 2000 Plaza
Talep Tarihi	Aralık 2016
Raporu Hazırlayan	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2016/DGYO 2016-3
Tapu Bilgileri	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mah., 10479 ada, 1 nolu parselde kayıtlı 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 bağımsız bölüm numaralı işyerleri ile 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 bağımsız bölüm numaralı bürolar
Nihai Değer	14.707.500 TL
Sigorta Değeri	3.208.168 EUR



Kiralanan Varlıklarla İlgili Bilgiler

31.12.2016 bir aylık kira geliri verileridir.

Gayrimenkuller	Aralık 2016 Aylık Kira Geliri-TL	Kiralanan Varlıklarla İlgili Bilgiler
Gebze Center AVM	2.812.524	Gebze Center AVM aylık kira geliri %95,86 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.
Doğuş Center Maslak	2.099.549	Doğuş Center Maslak aylık kira geliri %96,99 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.
Doğuş Center Etiler	1.137.104	Doğuş Center Etiler aylık kira geliri %97,45 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.
Antalya 2000 Plaza	88.207	Antalya 2000 Plaza aylık kira geliri %75,61 doluluk oranına göre gerçekleşmiştir.



Para ve Sermaye Piyasası Araçları

(Bin TL)	31.12.2016		31.12.2015	
Döviz Varlıklar (TL Karşılığı)	1.526	%78,38	4.814	%12,92
Vadeli Döviz Tevdiat	1.192	%61,22	4.716	%12,66
Vadesiz Döviz Tevdiat	334	%17,16	98	%0,26
TL Varlıklar	421	%21,62	32.436	%87,08
Vadeli TL Mevduat	358	%18,39	32.400	%86,98
Vadesiz TL Nakit ve Banka	63	%3,23	36	%0,10
Genel Toplam	1.947	%100	37.250	%100





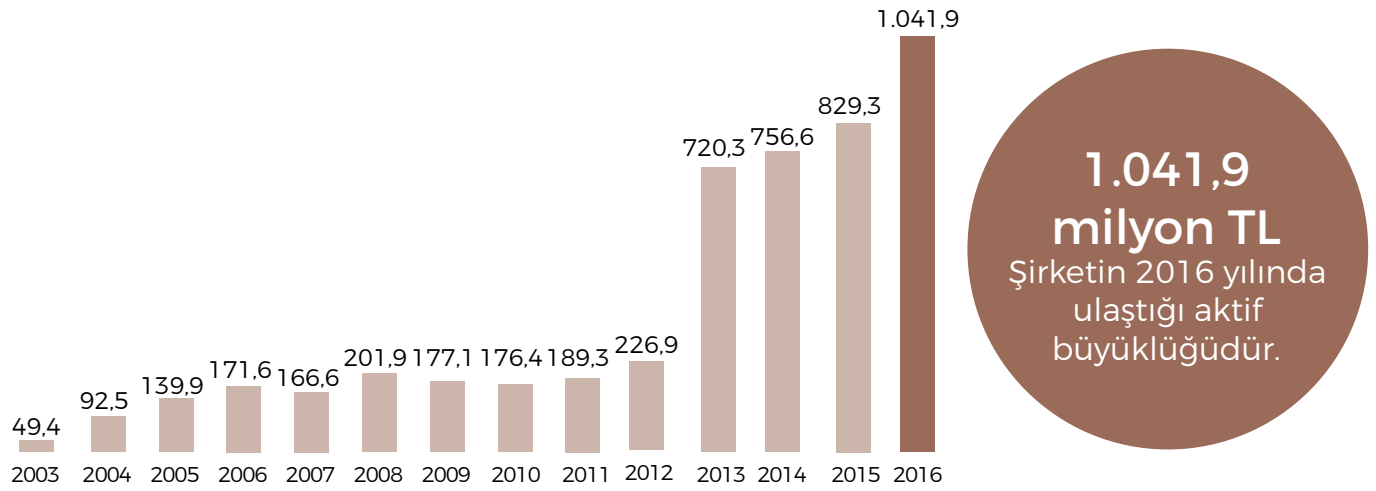
Finansal Gelişim

- Finansal Gelişim
- Toplam Aktifler
- Portföy Dağılımı
- Net Kâr
- Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

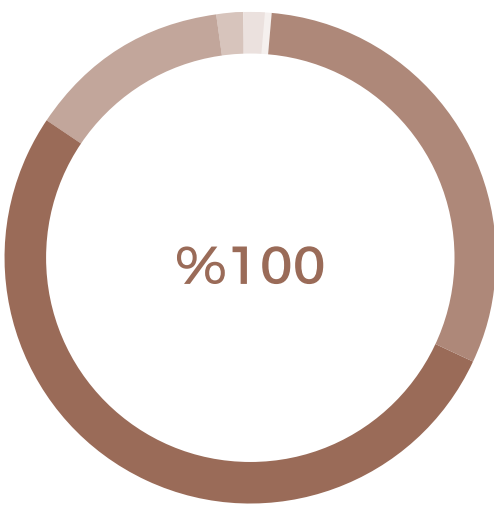
Finansal Gelişim

Şirket, 31 Aralık 2016 yılı mali tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI, No:29 sayılı Tebliği çerçevesinde hazırlamıştır.

Toplam Aktifler (milyon TL)



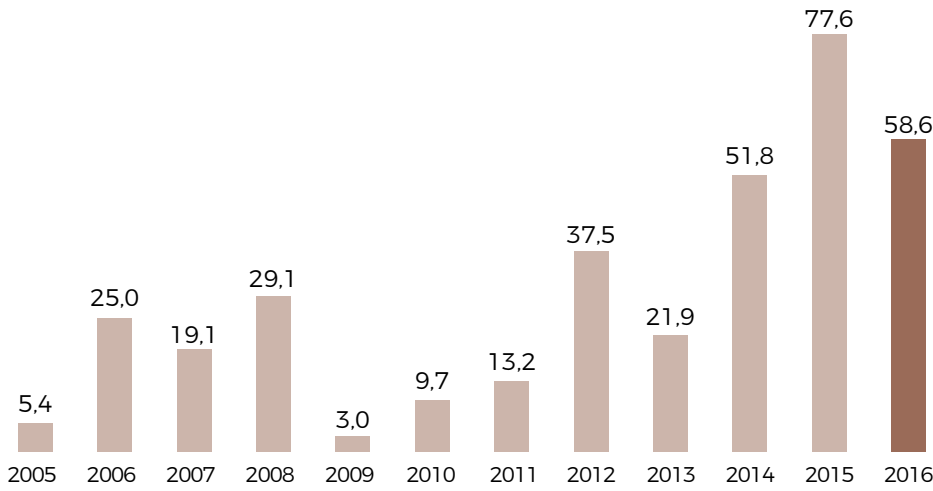
Portföy Dağılımı (TL)



Para ve Sermaye Piyasası Araçları	%0,19	1.946.926
Antalya 2000 Plaza	%1,41	14.707.500
Doğuş Center Maslak	%30,53	318.050.000
Gebze Center AVM+Ek Binalar ve Otel Projesi	%52,36	545.580.000
Doğuş Center Etiler	%13,54	141.074.000
Diğer Varlıklar	%1,97	20.526.255
Toplam	%100,00	1.041.884.681

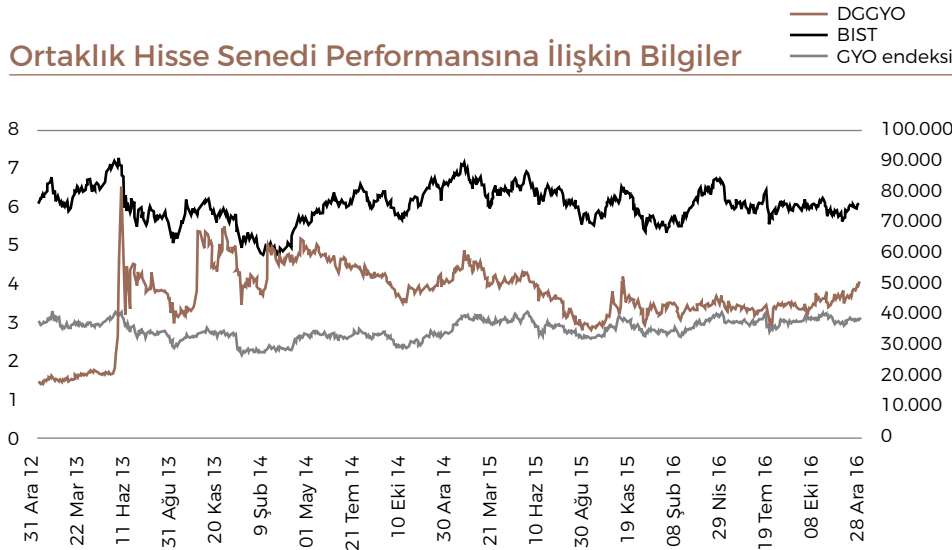
Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu Seri: XI, No:29 sayılı Tebliğ esaslarına göre düzenlenen mali tablolarında 31.12.2016'da gerçekleşen kârı 58,6 milyon TL'dir.

Net Kâr (milyon TL)



58,6
milyon TL
Şirketin 2016 yılında
sağladığı net kârıdır.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler



4,28 TL
Şirketin 2016
yılsonu itibarıyla
kapanış fiyatıdır.

Şirket payları Borsa İstanbul 100 Endeksinde DGGYO koduyla işlem görmekte olup 31.12.2016 itibarıyla kapanış fiyatı 4,28 TL'dir.

Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Kurulu'nun Analizi ve Değerlendirmesi, Planlanan Faaliyetlerin Gerçekleşme Derecesi, Belirlenen Stratejik Hedefler Karşısında Şirketin Durumu

Şirket 01.01.2016 - 31.12.2016 dönem net kârı 58.650.926 TL'dir (31.12.2015: 77.601.516 TL). Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

Finansal Durum, Kârlılık ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Bilgiler

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

31.12.2016 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 1.041.884.681 TL'dir. Öz kaynaklarımız aktif toplamımızın %79,33'ünü oluşturmaktadır.

01.01.2016 - 31.12.2016 tarihlerinde satış hasılatı 64.186.519 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin 31.12.2016 dönem sonu itibarıyla 21.101.518 Euro ve 32.721.703 ABD doları tutarında kredi anapara ve tahakkuk etmiş faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir;

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2016	31.12.2015
Toplam Varlıklar	1.041.885	829.353
Öz kaynaklar	826.592	733.919
Toplam Yabancı Kaynaklar	215.293	95.434
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	%20,66	%11,51
Toplam Finansal Borç	193.439	86.379
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	%18,57	%10,42

Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2016	31.12.2015
Hasılat	64.187	53.965
Satışların Maliyeti	(8.214)	(8.102)
Brüt Kâr	55.972	45.863
Faaliyet Kârı	95.222	88.286
Toplam Kapsamlı Gelir	58.567	77.578
Brüt Kâr / Satışlar	%87,20	%84,99

Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Kurulu'nun 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.

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar:

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

31.12.2016 tarihi itibarıyla portföy dağılımı aşağıdaki gibidir;

Portföy Dağılımı (Bin TL)	31.12.2016	31.12.2015
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	1.024.010	772.197
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	1.947	37.250
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	15.928	19.906
Toplam Portföy Değeri	1.041.885	829.353



Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı
- Pay Sahipleri
- Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık
- Menfaat Sahipleri
- Yönetim Kurulu

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Bölüm I-Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

1999 yılında yayınlanan OECD Kurumsal Yönetim İlkeleri 2004 ve 2015 yılında gözden geçirilmiştir. Son gözden geçirme süreci, 2012 yılından itibaren başlamış, 2014 ve 2015 yılında devam ederek, OECD Konseyi tarafından 8 Temmuz 2015'te kabul edilmiştir. G20/OECD Kurumsal Yönetim İlkeleri 04-05.09.2015'de Ankara'da G20 Bakanlar ve Merkez Başkanları Toplantısında ve 15-16.09.2015'de Antalya'da G20 Liderler Zirvesi'nde onaylanmıştır.

Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04.07.2003 tarih ve 35/835 sayılı kararı ile kabul edilerek Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri yayınlamıştır. 2004 OECD Kurumsal Yönetim İlkeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri arasındaki uyumu sağlamak amacıyla kendi ilkelerini güncellemiştir. Sonrasında Sermaye Piyasası Kurulu uluslararası gelişmelerde göz önünde tutularak 2005, 2010, 2011 yıllarında güncellemiştir. 30.12.2011 tarih, 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri:IV, No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği" 2012 ve 2013 yıllarında beş kez değişiklik yapılmıştır. En son olarak 03.01.2014 tarih, 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) yürürlüğe girmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu 27.01.2014 tarih, 2/35 sayılı kararına göre, 2014/2 sayılı Kurul Bülteninde; 2014 yılına ilişkin faaliyet raporları ekinde hazırlanacak Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu yeni formatı duyuruldu. 01.01.2016 - 31.12.2016 tarihlerine ilişkin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporumuz buna uygun olarak sunulmaktadır.

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.06.2016 - 28.06.2017 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme ilk notumuz 8,92 olarak belirlenmiştir.

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuz ikinci değerlendirmede %11,36 artış oranıyla 8,92 seviyesine yükselmesi sonucu Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği'nin BİST Kurumsal Yönetim Endeksi'nde bir yıl içerisinde notunu en çok artıran kuruluş ödülünü almıştır. Bu ödül 19.01.2017 tarihinde düzenlenen TKYD X. Uluslararası Kurumsal Yönetim Zirvesi'nde Şirket Genel Müdürü Sayın Çağan Erkan'a takdim edilmiştir. Sektörün öncülerinden olan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı olduğu Doğuş Grubu'nun kurumsal yapısının da gereği olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerine tam uyumunu ve uygulamalarında bunu göstermesinin sonucu olan bu ödülü almanın haklı gururunu yaşamıştır.

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyumluluk

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 5- (2) c) uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu 08.01.2016 tarih, 1/23 sayılı kararının, 08.01.2016 tarih, 2016/01 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulduğu üzere 2016 yılında BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda üçüncü grupta yer almıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 31.12.2016 itibarıyla A Grubu listesinde yer almaktadır.

01.01.2016 - 31.12.2016 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde 4 (dört) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Kâr Dağıtım Politikasının revizesi, Yönetim Kurulu kadın üye politikası, Azlık hakları politikası, menfaat sahiplerine ilişkin şirket politikası, geri alım politikası oluşturularak Yönetim Kurulu'nun onayına sunulmuş ve 27.06.2016 tarih, 2016/441 sayılı Yönetim Kurulu'nda kabul edilmiştir.

Ayrıca; Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış, Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

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

01.01.2016 - 31.12.2016 tarihlerinde, önceki dönemlerde olduğu gibi Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuş olup, uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar çatışması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığını ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim Komitesi 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'ne göre yapılması gereken şirket içi düzenlemelerin en iyi yönetim uygulamaları olmaları için çalışmaları 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde devam etmiş olup 2017 yılında da sürdürülecektir.

Yönetim uygulamalarında Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde bir değişiklik yapma planı yoktur.

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

- a) Finansal tablo ve faaliyet raporunun kendileri tarafından incelendiği,
- b) İşletmedeki görev ve sorumluluk alanında sahip oldukları bilgiler çerçevesinde, finansal tablo ve faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediği,

- c) İşletmedeki görev ve sorumluluk alanında sahip oldukları bilgiler çerçevesinde, bu Tebliğ uyarınca hazırlanmış finansal tabloların -varsa konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte- işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve -varsa konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte- işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığı, beyanları ile;

01.01.2015 - 31.12.2015 dönemine ait finansal raporlar, 15.02.2016

01.01.2015 - 31.12.2015 dönemine ait faaliyet raporu, 26.02.2016

01.01.2016 - 31.03.2016 dönemine ait faaliyet ve finansal raporlar, 29.04.2016

01.01.2016 - 30.06.2016 dönemine ait faaliyet ve finansal raporlar, 01.08.2016

01.01.2016 - 30.09.2016 dönemine ait faaliyet ve finansal raporlar, 08.11.2016

tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda www.kap.org.tr duyurulmuştur.

01.01.2016 - 31.12.2016 tarihlerinde Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda kurulan komiteler etkin olarak faaliyetlerini sürdürmüşler, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuştur. Uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar çatışması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığını ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim ve İcra işleyişinde Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tüm mevzuatların titizlikle uygulandığına; pay sahipleri, menfaat sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Yönetim Kurulu işlerliği açısından prensiplere uyumun 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde de daha da iyiye gittiğini ve Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin hiçbir çıkar çatışmasına rastlanmadığını beyan ederiz.

Gerekli görülen durumlarda Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını en iyi yönetim uygulamalarından olmak için iyileştirici tavsiyelerde bulunmaya komitemizin her zaman titizlikle uymaya devam edeceğini, gerek ticari hayatla ilgili mevzuatlar gerekse Sermaye Piyasası Kurulu tarafından güncellenen, değişen mevzuatlarla ilişkin gelişmelerin titizlikle takip edileceğini beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Mustafa Sabri Doğrusoy

Başkan

Özlem Tekay

Üye

Hasan Hüsnü Güzelöz

Üye

Bölüm II-Pay Sahipleri

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde de mevcut durum korunmuştur.

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

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

2.1.2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü İletişim Bilgileri:

Hasan Hüsnü Güzelöz-Bölüm Yöneticisi

Tel: 0 212 335 2850

Faks: 0 212 335 2899

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

Nazlı Yılmaz-Bölüm Personeli

Tel: 0 212 335 2850

Faks: 0 212 335 2899

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

- 2.1.3. Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisi Hasan Hüsnü Güzelöz, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisanslarına sahiptir ve ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışmaktadır.
- 2.1.4. 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği Yönetim Kurulu'na 2016 yılı Yatırımcı İlişkileri Bölümü Raporu sunulmuştur. 31.12.2016 tarih ve 2016/455 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kabul edilmiştir.
- 2.1.5. 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde pay sahiplerinden yatırımcı ilişkileri bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan 149 adet başvurunun hepsi cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir.
- 2.1.6. Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve şirket içi düzenlemelerimize uyulmakta ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak her türlü önlem alınmaktadır.
- 2.1.7. Pay sahiplerimizin taleplerinin yerine getirilmesinde ilgili mevzuata ve Esas Sözleşmeye uyuma azami özen gösterilmekte olup 2016 yılında pay sahipliği haklarının kullanımı ile ilgili olarak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye intikal eden herhangi yazılı/sözlü şikayet veya bu konuda bilgimiz dahilinde şirketimiz hakkında açılan herhangi bir idari/kanuni takip yoktur.
- 2.1.8. **Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü;**
- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasının sağlanması,
 - Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerinin yanıtlanması,
 - Genel Kurul Toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dökümanları hazırlamak ve Genel Kurul Toplantısı'nın ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirlerin alınması,
 - Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.
 - Sermaye Piyasası Mevzuatı'na ve ilintili tebliğlere ve faaliyetlerde dayanak alınan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak pay sahipleri ile ilgili her türlü görevin yerine getirilmesi,
 - 27.12.2013 tarih, 28864 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak, 01.01.2014'te yürürlüğe giren Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği (VII-128.6)'ne uygun olarak tüm işlemlerin gerçekleştirilmesi,
 - Mevzuatlara uygun olarak, faaliyetlere ilişkin gerekli açıklamaların Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda, Kurumsal İnternet Sitesi'nde zamanında yapılmasının sağlanması,
 - Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10'a uygun olarak, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetim görevini yapmasına olanak sağlanması,

- Yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere Yönetim Kurulu'na rapor hazırlayarak sunulması,
- Yıllık ve dönemsel faaliyet raporlarının hazırlanmasını ve bunların mevzuata uygun olacak şekilde kamuoyu ile paylaşılmasının sağlanması,
- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasının sağlanması,
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerinin yanıtlanması,
- Pay sahipleri ile şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek bilgi akışının temin edilmesi,
- Genel Kurul Toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve Genel Kurul Toplantısı'nın ilgili mevzuata, Esas Sözleşme'ye 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.

2.1.9. Kurumsal Yönetim Komitesi Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10 uyarınca Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarını gözetme görevini hassasiyetle yerine getirmektedir. 30.12.2016 tarih ve 2016-01 sayılı Yatırımcı İlişkileri 2016 Raporu, 31.12.2016 tarih ve 2016/455 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kabul edilmiştir.

29.12.2016 tarih 2016-04 sayılı Kurumsal Yönetim Komitesi Yıllık Değerlendirme raporunda bu konuya değinilmiştir.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

2.2.1. Pay sahiplerinin bilgi talepleri, kamuya açıklanmamış, gizli ticari sır niteliğindeki bilgiler; Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu mevzuatı gereğince kapsam dışında tutularak, açık ve net olarak cevaplanırken, özel durum açıklamaları öncelikle KAP sisteminde duyurulmakta olup aynı gün içerisinde şirketimiz internet sitesinde de yayımlanmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi alma ve inceleme haklarına saygı duyularak, pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır. Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgi ve belgeler internet sitemiz aracılığıyla pay sahiplerinin kullanımına eşit şekilde sunulmaktadır.

2.2.2. İstenen bilgiler yıl içerisinde çoğunlukla telefon veya elektronik posta yolu ile gerçekleşmiştir.

- Pay Sahipleri İle İlişkiler birimine gelen bilgi talepleri genellikle aşağıdaki konularda gerçekleşmiştir;
- Açıklanan finansal tablolar ile ilgili bilgiler
- Şirketin olası yatırım kararları ve mevcut kira gelirleri ile ilgili bilgiler
- Açıklanan portföy tabloları ile ilgili bilgiler
- Özel durum açıklamaları ile ilgili bilgiler
- Sermaye yapısı ile ilgili bilgiler
- Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili bilgiler
- Borsa da işlem gören hisselerimizin fiyat performansı ile ilgili sorular
- Grup şirketlerinin projelerinin şirketimize olası etkileri hakkında sorular.
- İnternet sitemizde "Sıkça Sorulan Sorular" başlığı altında şirket ile nasıl iletişime geçileceği belirtilmiş olup, pay sahiplerinden gelen sorular ve yanıtlar açıklanmaktadır.

2.2.3. 01.01.2016 - 31.12.2016 tarihlerinde üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarından gelen bilgi talepleri olmamıştır. Şirket faaliyetleri ve şirketin genel işleyişi hakkında bilgi sahibi olmak isteyen tüm kişi ve kuruluşların doğru ve güncel bilgi sahibi olabilmeleri adına şirket internet sitesi düzenli olarak güncellenmektedir.

2.2.4. Şirket her pay sahibinin bilgi alma ve inceleme yapma hakkına saygılıdır. Doğuş GYO A.Ş.'nin Esas Sözleşmesinde özel denetçi atanmasına ilişkin bir hüküm mevcut değildir. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 438-443 Maddeleri uyarınca her pay sahibi pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi almak veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. 01.01.2016 - 31.12.2016 dönemi içerisinde pay sahiplerince özel denetim talebi olmamıştır. Şirket faaliyetleri, Genel Kurul'da belirlenen Bağımsız Denetim Şirketi tarafından periyodik olarak denetlenmektedir.

- 2.2.5. Yatırımcı taleplerinin cevaplanmasında mevzuata uyum konusunda gerekli hassasiyet azami olarak gösterilmiş olup, 01.01.2016 - 31.12.2016 tarihlerinde pay sahiplerinin haklarını kullanımı ile ilgili şirketimize yansıyan herhangi bir olumsuz geri dönüş veya bu konuda bilgimiz dahilinde şirketimiz hakkında açılan idari ve kanuni takip bulunmamaktadır.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

- 2.3.1. Genel Kurul toplantılarımız, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dikkate alınarak, pay sahiplerinin yeterli bilgilenmesine imkan verecek şekilde yapılmaktadır.
- 2.3.2. Genel Kurul Toplantısı öncesinde, gündem maddeleri ile ilgili olarak bilgilendirme dokümanı hazırlanmakta ve kamuya duyurulmaktadır.
- 2.3.3. Genel Kurul'a davet, katılım, toplantıda izlenecek yöntem, Genel Kurul kararlarının ilanı gibi hususlar şirketimizin halka açıklık oranı da dikkate alınmak suretiyle paydaşlarımızın katılımını artırmak, pay sahiplerine en fazla yararı sağlamak, yönetim ve işleyişte sağlanmış verimliliğin devamını gözetmek amacıyla kurumsal yönetim ilkelerinin Genel Kurul'a katılım hakkı başlıklı bölümünde belirtilen esaslar dahilinde yürütülür. Tüm bildirimlerde Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim İlkelerine ve diğer mevzuatlara uyulmaktadır.
- 2.3.4. Olağan Genel Kurul, Şirket'in her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili madde hükümleri göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar. Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.
- 2.3.5. 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın yeri, tarih ve saati, gündem, vekaletname örneği 03.03.2016 tarih ve 9024 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde toplantı tarihinden 21 gün önce ilan edilmiştir.
- 2.3.6. 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 24.03.2016 tarihinde şirket merkezinde 215.498.969,217 mevcut toplantı nisabı ile gerçekleşmiştir. Genel Kurulumuz T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisi gözetiminde söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmış, ancak pay sahipleri dışında katılan olmamıştır.
- 2.3.7. 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı ilanı ve Bilgilendirme Dökümanı Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla 03.03.2016 tarihinde pay sahiplerine ve kamuya duyurulmuş ve Genel Kurul ile ilgili duyurulara, Merkezi Kayıt Kuruluşunun elektronik Genel Kurul sisteminde ve şirketin internet sitesinde yer verilmiştir.
- 2.3.8. 2015 yılı Olağan Genel Kurul öncesi, yıllık faaliyet raporu, finansal rapor ve finansal tablolar, Genel Kurul gündem maddeleri ile ilgili olarak hazırlanan "bilgilendirme dokümanı" ve gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler ile Esas Sözleşme'nin son hali; Genel Kurul Toplantısı'na davet için yapılan ilan tarihinden itibaren, internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine açık tutularak, incelenme olanağı yaratılmış, böylelikle Genel Kurul'a katılım kolaylaştırılmıştır.
- 2.3.9. Genel Kurul gündeminde, başlıklar açık ve farklı yorumlara yol açmayacak şekilde ifade edilmiştir.
- 2.3.10. Genel Kurul için pay sahipleri gündeme madde konulmasına ilişkin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak herhangi bir talep iletmemiştir.
- 2.3.11. 24.03.2016 tarihli Olağan Genel Kurul'a ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazır Bulunanlar Listesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 24.03.2016 tarihinde ilan edilmiştir. Ayrıca www.dogusgyo.com.tr internet sitemizde mevcuttur.
- 2.3.12. 29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğe" uygun olarak Genel Kurul toplantılarımız, kamuya açık ve e-Genel Kurul şeklinde yapılmaktadır. Genel Kurul, pay sahipleri tarafından izlenebilmektedir ve pay sahiplerinin sormuş oldukları sorulara özenle cevap verilmektedir.
- 2.3.13. Genel Kurul Toplantısı Davet Kararı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesi hükümlerine göre Yönetim Kurulu'nca alınmaktadır ve ilgili Yönetim Kurulu Kararı alındığı anda Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) E-Şirket ile Elektronik Portalı KAP sistemi aracılığı ile açıklanarak kamuoyu bilgilendirilmektedir. Ayrıca Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin davet, gündem ve vekaletname örnekleri ve diğer ilanlar Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinde bulunduğu yerde çıkan en az bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yayımlanarak, www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan internet sitemize de koyulmaktadır. Tüzel kişi pay sahiplerine ayrıca Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin mektup gönderilmektedir.

- 2.3.14. Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile Genel Kurul toplantı tarihinden asgari 21 gün önceden yapılır; ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanır.
- Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına ait ilanların süresi hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı ve düzenlemeleri ile Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur.
- Genel Kurul Toplantısı öncesinde gündem maddeleri ile ilgili gerekli dökümanlar kamuya yasal süreçleri içerisinde ve mevzuata uygun olarak duyurulur.
- 2.3.15. Genel Kurul gündem maddelerine bağlı kalınarak; yılsonu bağımsız dış denetim raporu ve yasal denetçi raporu, finansal tablolar, yıllık faaliyet raporu, kurumsal yönetim uyum raporu, kâr dağıtım politikası, Esas Sözleşme'de değişiklik yapılacaksa değiştirilen metnin eski ve yeni şekillerini içeren tadil tasarıları, SPK ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığından alınan ön izinler, şirketin ortaklık ve pay yapısı, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili değişiklikler ve aday gösterilecek üyeler ile ilgili mevzuat gereği verilmesi gereken bilgiler, şirketin mevzuata göre önemli nitelikte sayılan işlemleri ile ilgili bilgiler ve pay sahipleri ile SPK'nın eğer varsa gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri; Genel Kurul Toplantısı ilan tarihinden itibaren şirket merkezinde ve şirketin internet sitesinde yasal sürelerine uyularak pay sahiplerinin bilgi ve incelemelerine açık tutulmaktadır.
- 2.3.16. Genel Kurul toplantıları öncesinde Vekaleten Oy Kullanma Formu, Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Halinde Vekaletname Formu sahiplerimizin kullanımına sunulmuştur. Ayrıca Genel Kurul öncesi bağımsız yönetim kurulu adaylarının bilgileri ve bağımsızlık niteliğine sahip olup olunmadığına dair belgeler pay sahiplerinin ve tüm kamunun incelemesine sunulmuştur.
- 2.3.17. 24.03.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmış, ancak pay sahipleri dışında katılan olmamıştır.
- 2.3.18. 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılmış, pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmiş ve sağlıklı bir tartışma ortamı yaratılmıştır.
- Toplantıya şahsen ve elektronik katılımı katılan pay sahiplerinden gündemle ilgili veya hemen cevap verilemeyecek kadar kapsamlı soru gelmemiştir.
- 2.3.19. 24.03.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Genel Kurul Toplantısı'nda 4 (dört) Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı, Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi ve gündemde özellik arz eden konularla ilgili açıklama yapmak üzere diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer, dışarıdan hizmet sağlanan şirket yetkilileri ve denetçiler gerekli bilgilendirmeleri yapabilmek ve soruları cevaplandırmak üzere hazır bulunmuşlardır.
- 2.3.20. Bağımsız Denetim şirketi yetkilisi 01.01.2015 - 31.12.2015 dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporu'nu bizzat okuyarak, Genel Kurul'u bilgilendirmiştir.
- 2.3.21. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 1.3.6. ile Türk Ticaret Kanunu madde 395. ve 396. maddeleri gereğince; Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, Yönetim Kurulu Üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapmadıkları, ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapmadıkları, aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmedikleri Genel Kurul gündemine ayrı madde olarak konulmuş ve Genel Kurul'da bildirilmiş ve toplantı tutanağına işlenmiştir.
- 2.3.22. 2015 yılı Olağan Genel Kurul'unda gündem maddesi olarak yer alan şirketin bağış ve yardımlara ilişkin olarak; 2015 yılı içinde Şirket Yönetim Kurulu kararlarıyla; Gebze Emniyet Asayiş ve Trafik Hizmetleri Destek ve Yardımlaşma Derneği'ne 20.000 TL, Gebze Emniyet Asayiş ve Trafik Hizmetleri Denetleme ve Yardım Derneği'ne 20.000 TL, Sarıyer Spor Kulübü Derneği'ne ise 25.000 TL sosyal yardım amacıyla bağış yapıldığına dair bilgi pay sahiplerine sunulmuştur.
- 2.3.23. Şirket Yönetim Kurulu tarafından verilen önerge doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun II-19.1 sayılı tebliğinin 19. Maddesi çerçevesinde; Şirketin 2016 yılı içinde gerektiği takdirde, yapılacak bağış ve yardımların toplam tutarının 1.000.000 TL ile sınırlandırılması hususu pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir.
- 2.3.24. Genel Kurul Toplantı tutanakları, Hazirun Cetveli ve Gündem'de karar altına alınan konular 24.03.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulmuş olup internet sitemizde Genel Kurul bölümünde yayımlanmaktadır.
- Genel Kurul kararları 30.03.2016 tarihinde tescil edilmiş olup, 05.04.2016 tarih ve 9047 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiş, 30.03.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulmuştur.

- 2.3.25. Doğu Center Etiler gayrimenkulünde yer alan 45 adet gayrimenkul ile gayrimenkulün mütemmim cüzlerinin, tüm aktif, pasif, hak ve vecibeleri ile Şirketimize kısmi bölünme yoluyla devredilecek olması nedeniyle ve Şirket sermayesinin aynı olarak arttırılacak olmasına bağlı olarak Şirket Ana Sözleşmesi'nin 7. Maddesinin tadil edilmesine ilişkin olarak 29.08.2016 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır.
- Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmış, ancak pay sahipleri dışında katılan olmamıştır.
- 2.3.26. Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılmış, pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmiş ve sağlıklı bir tartışma ortamı yaratılmıştır.
- Toplantıya şahsen ve elektronik katılımı katılan pay sahiplerinden gündemin kısmi bölünme işleminin onaya sunulmasına ilişkin 5'inci ve 6'ncı maddesi kapsamında bilgi alma amaçlı sorular gelmiştir. Sürece ilişkin tüm sorular dikkatle yanıtlanmıştır.
- 2.3.27. 29.08.2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda 2 (iki) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Yönetim Kurulu Danışmanı, Genel Müdür, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı ve gündemde özellik arz eden konularla ilgili açıklama yapmak üzere diğer kişiler, dışarıdan hizmet sağlanan şirket yetkilileri gerekli bilgilendirmeleri yapabilmek ve soruları cevaplandırmak üzere hazır bulunmuşlardır.
- 2.3.28. Gündemin kısmi bölünme işleminin onaylanmasına ilişkin 6ncı maddesi fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucu 1.422.095 adet olumsuz oya karşılık 214.991.666,217 olumlu oy ile oy çokluğuyla kabul edilmiştir. Oylamaya fiziki olarak katılarak olumsuz oy veren on bir yatırımcı muhalefet şerhi vererek toplam 1.064.657 adet pay için 3.7426 ayrılma fiyatından ayrılma hakkını kullanmak istediklerini beyan etmişlerdir. İlgili yatırımcıların beyanları toplantı tutanağına işlenmiştir. Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı sonrası yasal süreler içinde ilgili yatırımcılara payları karşılığınca ödemeleri yapılarak paylarının devri tamamlanmıştır.
- 2.3.29. Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanakları, Hazirun Cetveli ve Gündem'de karar altına alınan konular 29.08.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulmuş olup internet sitemizde Genel Kurul bölümünde yayımlanmaktadır.
- Şirket'in Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 29.08.2016 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul Toplantısı sonuçları 06.09.2016 tarihinde tescil edilerek, Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin tüm belgelerle birlikte 06.09.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilmiş ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi 16.09.2016 tarih, 9156 sayısında yayınlanmıştır. Ayrıca toplantı tutanağı, hazirun cetveli ve ilgili diğer bilgiler Şirket internet sitesine de konularak pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.
- 2.3.30. Genel Kurul'a Katılım Esasları;
- Şirketimizin %0,78 payına sahip olan A tipi hisseler nama, %99,22 oranına sahip B tipi hisseleri ise hamiline yazılıdır. Toplam sermayenin %84,55'lik kısmı halka açık senetlerden oluşmaktadır.
- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 415'inci maddesinin 4'üncü fıkrası ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30 uncu maddesinin 1'inci fıkrası uyarınca, Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay senetlerinin depo edilmesi şartına bağlanamayacaktır. Bu çerçevede, Genel Kurul'a katılmak isteyen ortaklarımızın paylarını bloke ettirmeleri gerekmemektedir. Ancak, kimliklerinin ve hesaplarındaki paylara ilişkin bilgilerin Şirketimize bildirilmesini istemeyen, söz konusu bilgileri Şirketimiz tarafından görülemeyen ortaklarımızın, Genel Kurul Toplantısı'na iştirak etmek istemeleri durumunda hesaplarının bulunduğu aracı kuruluşlardan kimliklerinin ve hesaplarındaki paylara ilişkin bilgilerin Şirketimize bildirilmesini engelleyen kısıtlamanın en geç Genel Kurul Toplantısı'ndan bir gün öncesine kadar kaldırılmasını sağlamaları gerekmektedir.
- Şirketimiz pay sahipleri Olağan Genel Kurul Toplantısı'na, fiziki ortamda veya 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesi uyarınca elektronik ortamda şahsen veya temsilcileri vasıtasıyla da katılabileceklerdir. Genel Kurul Toplantısı'na şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılmak isteyenlerin, bu tercihlerini Genel Kurul tarihinden 1 (bir) gün öncesine kadar Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) üzerinden bildirmeleri gerekmektedir. Toplantıya şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılacak vekillerin, ister aşağıda örneğe göre düzenlenmiş noter onaylı vekaletname ile isterse EGKS üzerinden atanmış olsun, toplantıda kimlik göstermesi gerekmektedir. Toplantıya elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaya sahip olmaları gerekmektedir. Bu nedenle EGKS'de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle güvenli elektronik imza sahibi olmaları ve MKK, e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmaları ile Genel Kurul Toplantısı'na katılmaları mümkün olacaktır. Türk Ticaret Kanunu madde 1526 uyarınca tüzel kişi ortaklar adına EGKS üzerinden yapılacak bildirimlerde tüzel kişi imza yetkilisinin şirket namına kendi isimlerine göre üretilen güvenli elektronik imzaları gerekmektedir.

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

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

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

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

Genel Kurul Toplantılarımız şirket merkezimizin bulunduğu adreste yapılmaktadır.

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

2.3.31. Toplantı Tutanakları

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

2.3.32. Özellik Arz Eden Kararlar

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1 Tebliği gereğince;

Payları halka arz edilen ortaklıklar ile bu fıkra da sayılan taraflar arasında olan ve bu fıkra da sayılan işlemlerin gerçekleştirilmesi amacıyla alınan yönetim kurulu kararlarının Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca kararlar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nın gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

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

B- Özellik Arz Eden Kararlar

- Ortaklık tarafından varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanmasını gerçekleştirecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

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

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

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

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

- 2.4.1. Genel Kurul toplantılarımızda oylar, Yönetim Kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış olan iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan Genel Kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.
- 2.4.2. Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştıracı uygulamalardan kaçınılmakta; her pay sahibine, oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık haklarının kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde azınlık pay sahiplerimiz tarafından şirketimize ulaşan herhangi bir eleştiri veya şikayet olmamıştır. Şirketimiz hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Şirket esas sözleşmesinde (A) Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Bunun dışında Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Şirketimizde oy hakkına haiz bulunan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir.
- 2.4.3. Şirketimizin sermayesinde karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.
- 2.4.4. Azınlık payları yönetimde temsil edilmemektedir. Esas sözleşmemizin 21 nci maddesine; sermayenin yirmide birini oluşturan pay sahiplerine Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek Genel Kurul toplantıya çağırmasını veya karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteme hakkı tanınmıştır. TTK 411 nci maddeye uygun olarak Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek Genel Kurul toplantıya çağırmasını veya karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteme hakkı tanınmıştır.
- 2.4.5. Mevzuat ve esas mukavelede yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul Toplantısı'nda oylama elektronik oy kullanımı ile açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır.

2.5. Kâr Payı Hakkı

- 2.5.1. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Şirketimiz internet sitesinde Kâr Dağıtım Politikası yayımlanarak ortaklarımızın bilgi edinmeleri sağlanmıştır. Kâr Dağıtım Politikası, www.dogusgyo.com.tr adresinde duyurulmaktadır.

- 2.5.2. Şirket kârının dağıtımı konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur. Kâr dağıtımı politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve Esas Mukavele'mizde yer alan hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu Kâr Dağıtım Teklifi'ni hazırlayıp Genel Kurul'un onayına sunmaktadır. Genel Kurul Toplantısı'nda kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı hususları görüşülüp karara bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir. Şirket kâr dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda yer alan düzenlemelere uyar.
- 2.5.3. Şirket'in finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun öz sermaye kalemleri ile mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereği veya vergisel yükümlülük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabılır kârın tespitinde indirimine konu edilebilir.
- 2.5.4. Ortaklığın kâr payı dağıtımına ilişkin 01.03.2016 tarih, 2016/432 sayılı Yönetim Kurulu Kararı, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 03.03.2016 tarihinde duyurulmuş, 24.03.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin onayına sunulurken kabul edilmiştir ve ortaklığın internet sitesinde mevcut olup, kâr dağıtım politikasına faaliyet raporlarında yer verilmektedir.
- 2.5.5. Ortaklığımızın 24.03.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2015 yılı faaliyet kârına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisi ile; Şirketimizin mevcut yatırım projesi ve büyüme politikaları doğrultusunda; 2015 yılı VUK'na göre hazırlanmış mali tablolarında oluşan 22.913.369,86 TL dağıtılabılır net dönem kârının dağıtılmayarak olağanüstü yedekler hesabına aktarılması ve kâr dağıtımı yapılmamasına 215.498.969,217.-TL'lik nominal değerde payın oy birliği ile karar verilmiştir.
- 2.5.6. Yıllık kârın ortaklara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınamaz.
- 2.5.7. Kâr dağıtımı işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.
- 2.5.8. Kâr payı, dağıtımına karar verilen Genel Kurul Toplantısı'nda karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir. Kâr payının taksitle ödenmesi Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak gerçekleştirilir.
- 2.5.9. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 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.
- 2.5.10. 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 kâr dağıtımının yeri ve zamanı şirket merkezinin bulunduğu yerde bulunan bir gazete ile Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla yapılan özel durum açıklamasıyla ve şirketin internet sitesinde ilan edilmek suretiyle kamuya duyurulur.
- 2.5.11. Genel Kurul tarafından pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verilen 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, Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.
- 2.5.12. **2015 Yılı Temettü Dağıtımı**
- Şirketimizin Kâr Dağıtım Tabloları www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan internet sayfamızdaki "Yatırımcı Köşesi" bölümü altında, Genel Kurul Bilgileri içerisinde "2015 Kâr Dağıtım Tablosu" kısmında yer almaktadır.
- 01.03.2016 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, şirketimizin mevcut yatırım projesi ve büyüme politikaları doğrultusunda 2015 yılında gerçekleşen dağıtılabılır net dönem kârının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir. 24.03.2016 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ilgili karar onaylanmıştır.

2.6. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Bölüm III-Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

- 3.1.1. Şirketimizin kendine ait internet sitesi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 1524'üncü maddesine göre ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun mevzuatlarının öngördüğü şekilde (www.dogusgyo.com.tr) adresinde faaliyet göstermekte kamunun aydınlatılmasında Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmektedir. İnternet sitemiz 07.10.2013 tarihinde tescil edilmiş olup 11.10.2013 tarihli 8424 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.
- 3.1.2. Şirketimizin antetli kağıdında ve basılı dokümanlarında internet sitemizin adresi mevcuttur. İnternet sitemizin yönetimi ve içeriğine ilişkin esaslar, "Bilgilendirme Politikası"nda yer almaktadır. Şirketin internet sitesindeki bilgiler sürekli olarak güncellenir ve ilgili mevzuat hükümleri gereğince yapılmış açıklamalar ile tutarlıdır. Mevzuat uyarınca açıklanması zorunlu bilgiler ve bunun yanı sıra Şirketimize ait kurumsal bilgiler, stratejik hedef ve ilkeler, özel durum açıklamaları, bağımsız denetim raporları, Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket üst yönetimi hakkında bilgiler, şirketin organizasyonu ve ortaklık yapısı, ticaret sicil bilgileri, KAP sisteminde yapılan özel durum açıklamaları, hisse senedi ve performansına ilişkin bilgi ve grafikler, faaliyet raporları, izahnameler ve halka arz sirkülerleri, Şirket Esas Sözleşmesinin son hali, Genel Kurul toplantı gündemleri, katılım cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu, çağrı bilgi formları, kâr dağıtım ve bilgilendirme politikası, ilişkili taraflarla ilgili işlemlere ilişkin bilgiler, kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu, şirket tarafından oluşturulan etik kurallar, ücretlendirme politikası, bağış ve yardımlara ilişkin politikası ve kanunen yapılması gereken ilanlar internet sitemizde yer alır. Bize ulaşın başlığı altında yatırımcıların bilgi taleplerini ve sorularını Şirket'e ulaştırmaları sağlanır.
- 3.1.3. Şirketimizin sermaye ve ortaklık yapısı ile imtiyazlı paylara ilişkin bilgiler internet sitemizde güncel olarak yer almaktadır. 31.12.2016 itibarıyla Şirket sermayesinin %5'i ve üzerinde hisseye sahip gerçek kişi nihai hakim pay sahibi bulunmamaktadır.
- 3.1.4. İnternet sitesinin içeriğinin hazırlanması, daima güncel tutulması, ilave bilgilerin eklenmesi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü sorumluluğundadır. İnternet sitesinde yer alan bilgiler uluslararası yatırımcılarında yararlanması amacıyla Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ayrıca ihtiyaca göre İngilizce olarak hazırlanmıştır.
- 3.1.5. Ayrıca "Sermaye Şirketlerinin Açacakları İnternet Sitelerine Dair Yönetmelik" ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 1524. maddesinin birinci fıkrası ile internet sitesi açılmasına ve bu internet sitesinin belirli bir bölümünün kanunen yapılması gereken ilanların yayımlanması için bilgi hizmetlerine ayrılmasına ilişkin usul ve esaslar dahilinde yönetmeliğin 7. maddesi gereğince payları kayden izlenen şirketlerin Merkezi Veri Tabanı Hizmet Sağlayıcısı destek hizmetinin Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK)'den almakta ve kanunen yapılması gereken ilanlara MKK'nın e-Şirket: Şirketler Bilgi Portalı üzerinden erişilmektedir.
- 3.1.6. Sitenin daha iyi hizmet vermesine yönelik çalışmalar, ilgili mevzuatlara uygunluğu ve en iyi örneklerden olma konusundaki sürdürülebilirliği Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetimindedir.

3.2. Faaliyet Raporu

- 3.2.1. Şirketimizin hem yıllık hem de üçer aylık dönemler itibarıyla hazırlanan Faaliyet Raporları, kamuoyunun ve pay sahiplerinin şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlanır. Ayrıca şirketin Yıllık Faaliyet Raporlarındaki bilgilerin Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği ile uyumlu olmasına azami özen gösterilir.
- 3.2.2. Şirket Faaliyet raporumuzu hazırlarken;
- 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'e, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)'e,
 - Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmeliğe,
 - 13.01.2011 tarihinde kabul edilen, 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na,
 - 26.06.2012 tarihinde kabul edilen, 30.6.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6335 sayılı Türk Ticaret Kanunu ile Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a ve Sermaye Piyasası ilgili mevzuatlarına uygun olmasına titizlikle dikkat edilmiştir.

- 3.2.3. Faaliyet raporumuzun ilgili bölümlerinde;
- 3.2.3.1. Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye ve Yönetim Kurulu Üyeleri'nin bağımsızlığına ilişkin beyanlarına,
- 3.2.3.2. Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelerin üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esaslarına ve komitelerin etkinliğine ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesine,
- 3.2.3.3. Yönetim Kurulu'nun yıl içerisindeki toplantı sayısına ve Yönetim Kurulu Üyeleri'nin söz konusu toplantılara katılım durumuna,
- 3.2.3.4. Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgiye,
- 3.2.3.5. Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiye,
- 3.2.3.6. Şirketin yatırım danışmanlığı, dışarıdan hizmet aldığı şirketler ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bu çıkar çatışmalarını önlemek için şirketçe alınan tedbirler hakkında bilgiye,
- 3.2.3.7. Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye,
- 3.2.3.8. Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye, yer verilmiştir.
- 3.2.4. Yönetim Kurulu'nda;
- 01.01.2015 - 31.12.2015 dönemine ait finansal raporlar için; 15.02.2016 tarih, 2016/429 sayılı,
- 01.01.2015 - 31.12.2015 dönemine ait faaliyet raporları için; 26.02.2016 tarih, 2016/431 sayılı,
- 01.01.2016 - 31.03.2016 dönemine ait faaliyet raporları ve finansal raporlar için; 29.04.2016 tarih, 2016/438 sayılı,
- 01.01.2016 - 30.06.2016 dönemine ait faaliyet raporları ve finansal raporlar için; 01.08.2016 tarih, 2016/445 sayılı kararlar alınmıştır.
- 01.01.2016 - 30.09.2016 dönemine ait faaliyet raporları ve finansal raporlar için; 08.11.2016 tarih, 2016/451 sayılı kararlar alınmıştır.

Bölüm IV- Menfaat Sahipleri

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

- 4.1.1. Menfaat sahipleri, şirket faaliyetleri ile doğrudan ve/veya dolaylı bir ilişki içerisinde olan ve şirket faaliyetlerinden olumlu veya olumsuz etkilenen kişi ve/veya kurumlardır.
- Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermektedir ve bu konularda yeterli bilgilendirmeler yapılmaktadır. Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlal edildiğinin fark edilmesi halinde hakların geri tesis edilmesini sağlamak üzere düzeltici önlemler etkili ve süratli bir şekilde alınır.
- 27.06.2016 tarih 2016/441 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası onaylanmıştır.
- 4.1.2. Menfaat sahipleri, haklarının korunması ile ilgili Şirket politikaları ve prosedürleri hakkında internet sitesinde bilgilendirilmektedir. Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapılan duyurularla bilgilendirme yapılmaktadır.
- 4.1.3. Menfaat sahiplerinin Şirket'in mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemler konusunda bir görüşleri olduğunda bunları Yatırımcı İlişkileri Bölümü aracılığıyla Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi olanağı mevcuttur.
- 4.1.4. 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde menfaat sahipleri tarafından Yatırımcı İlişkileri Bölümüne ulaşmış mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemler konusunda bildirim bulunmamaktadır.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

- 4.2.1. Şirketimizin %84,55'lik halka açıklık oranı dikkate alınarak şeffaf, dürüst ve hesap verebilir bir yönetim anlayışı içinde şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde çalışanlarımız başta olmak üzere menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katkıda bulunmalarını sağlayacak kanallar açık tutulmaktadır.

- 4.2.2. Şirketimiz şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde başta çalışanları olmak üzere menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller geliştirmeye çalışmaktadır.
- 4.2.3. Pay sahiplerinden ulaşan görüşler, üst yönetimin değerlendirmesine sunulmakta ve çözüm önerileri ve politikalar geliştirilmektedir. Genel Müdür Başkanlığında koordinasyon sağlama amaçlı şirket bölüm yöneticilerinin katıldığı haftalık toplantılar düzenlenmektedir. Bu toplantılarda şirket faaliyetleri ile ilgili çalışanların görüş ve önerileri değerlendirilmektedir.
- 4.2.4. Şirket'in kira sözleşmeleri sonucu ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşmeden kaynaklanan talep ve sorunları ilgili departman tarafından şirketin üst yönetimine iletilerek çözüm odaklı çalışmalar yapılmaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları ve Eğitim Politikası

- 4.3.1. Şirket'in 20.07.2015 tarih 2015/421 sayılı kararı ile kabul edilmiş olan "İnsan Kaynakları ve Eğitim Politikası", "Personel Yedekleme Politikası", "Personel Eğitim Prosedürü", "Personel Özlük ve Maaş Ödemeleri Prosedürü" ile Eğitim Talep ve Değerlendirme formları bulunmaktadır. Ayrıca bu konuda Doğuş Grubu'nun uygulamaları da takip edilmektedir. Şirketimizde; 30.12.2014 tarih, 2014/400 sayılı Yönetim Kurulu toplantısı sonucu kabul edilmiş bir Personel Tazminat Politikası mevcuttur. İlgili politikalar gerektiğinde güncellenmektedir.
- 4.3.2. Şirket'in sınırlı faaliyet konusu nedeniyle az sayıda çalışanı olmasına rağmen;
 - 4.3.2.1. İnsan Kaynakları ve Eğitim Politikamız gereği, şirketin ve Doğuş Grubu'nun vizyon ve misyonuna uygun ve ihtiyaçlar doğrultusunda, yeterli sayıda personel bulundurmak, personelin bilgi ve tecrübelerine en uygun alanlarda çalışmalarını sağlamak ana hedeftir.
 - 4.3.2.2. Personel alımında faaliyet konusunun gerektirdiği nitelikler ve eğitime sahip personel alınması esastır.
 - 4.3.2.3. Şirketimizde; çalışanların motivasyonunun ve kuruma bağlılıklarının ön planda tutulmasına özen gösterilir.
 - 4.3.2.4. Personelin bilgi ve becerilerini arttırmaya yönelik eğitim olanakları araştırılarak eğitim planlaması yapılmaktadır. Sürekli eğitim ve kendini geliştirme ortamı oluşturularak, eğitim, terfi ettirme konularında çalışanlara eşit davranılmakta, çalışanların bilgi, beceri ve yeteneklerini arttırmalarına yönelik eğitim programlarına iştirak etmeleri sağlanmaktadır.
 - 4.3.2.5. Çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitimlere önem verilir.
 - 4.3.2.6. Çalışanların kariyerlerinin organizasyonun ihtiyaçları doğrultusunda planlanması ve geliştirilmesine özen gösterilmektedir.
 - 4.3.2.7. Çalışanlara sunulan haklarda adil davranılır. Adil ücretlendirme ve ödüllendirme uygulamaları yapılmaktadır.
 - 4.3.2.8. Çalışanların performansları gözetilerek ve değerlendirilerek onurlandırılır. Terfileri desteklenir. Eleştirilerde kişilik haklarına saygılı olunur.
 - 4.3.2.9. Çalışanlarımıza sunulan çalışma ortamı güvenli, konforlu, ileri teknolojik alt yapıya sahip ve verimliliğin en üst düzeyde sağlanmasına yönelik olarak tasarlanmıştır.
 - 4.3.2.10. Çalışanlar Şirket'in finansal durumu, ücret, kariyer, eğitim, sağlık ve kendilerini ilgilendiren diğer konularda bilgilendirilmektedir.
 - 4.3.2.11. Çalışanlarımız sağlık ve hayat sigortası ile çeşitli risklere karşı korunma altına alınmıştır.
 - 4.3.2.12. Çalışanlarımız arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı ayrım yapılmamakta ve eşit muamele edilmektedir. Bu konuda 2016 yılı içerisinde Şirketimiz yönetimine ve/veya Yönetim Kurulu Komitelerine ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.
 - 4.3.2.13. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamakta olup, toplu iş sözleşmesi gibi gelişmeler yoktur. İzin almak kaydı ile dernek kurma veya üye olmaları kısıtlanmamıştır.
 - 4.3.2.14. Yönetici görev değişikliklerinin Şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması mevcuttur.
 - 4.3.2.15. Ücret Komitesi görevlerini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu'na ücret artışları önerisini yaparken hassasiyet göstermekte, sektör ortalamaları ve Doğuş Grubu ücret artış oranlarını değerlendirmekte ve görev değişikliği, terfi gibi durumları da göz önünde tutmaktadır.
 - 4.3.2.16. Şirketin personel yedekleme politikası mevcuttur.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

4.4.1. Şirket faaliyetlerini internet sitesi vasıtasıyla açıklanan etik kuralları çerçevesinde yürütür. Şirket sosyal sorumluluklarına karşı duyarlıdır. Çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyum konusunda gerekli hassasiyet gösterilir. İnsan haklarına destek olur ve saygı gösterir.

Şirketimizin amacı hissedarlarının yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmektir. Yatırımlardan doğabilecek risklerin en düşük seviyeye indirilmesine çalışılır.

Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her hissedara aynı değer verilir.

Mali durum, mevcut Şirket yapısı ve değişiklikleri, ticari faaliyetler ve performans, açık ve periyodik bir şekilde güncellenerek hissedarlara aktarılır.

Pay sahiplerinin, menfaat sahiplerinin ve tedarikçilerin bilgiye ulaşabilmesi amacıyla şeffaflık ilkesinin uygulanmasına özen gösterilmektedir. Doğru bilgiye kısa zamanda ulaşımın sağlanması konusunda geliştirme çalışmalarının desteklenmesine önem verilir.

Şirket çalışanları ve ortaklarıyla, faaliyetlerinin yürütülmesinde saydamlık, dürüstlük ve doğruluk ilkelerini benimsemiştir.

Ülkenin hukuk kurallarına ve bağlı olduğu mevzuat sınırlamalarının tamamına uyar. İlişkide bulunduğu tüm kişilerin hak ve özgürlüklerine saygılıdır.

Çalışanlarının güvenli, sağlıklı ve huzurlu bir ortamda çalışmaları için her türlü zemini hazırlar.

Çalışanların takım ruhu ve dayanışma anlayışı içinde hareket etmeleri konusunda ortak bir değer oluşturulmuştur ve bu düzenin devamı amaçlanır.

Çalışanların düşünceleri dikkate alınarak sürekli gelişim gösteren bir yapı oluşturulması amaçlanmıştır.

Çalışanların hissedarlarla, tedarikçilerle ve müşterilerle dürüst iletişim kurmaları beklenir. Şirketin adını olumsuz etkileyecek davranışlardan kaçınılması beklenir.

4.4.2. Şirket etik kuralları 07.03.2012 tarih, 2012/326 sayılı Yönetim Kurulu'nda görüşülerek kabul edilmiştir.

4.4.3. Şirket etik kuralları internet sitemizde (www.dogusgyo.com.tr) duyurulmaktadır.

4.4.4. Sosyal Sorumluluk:

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

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

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 05.09.2016 tarih, 447 sayılı kararı gereğince sosyal sorumluluk projesi kapsamında; 15 Temmuz gecesi yaşanan menfur darbe girişiminde hasar görmüş olan Türkiye Büyük Millet Meclisi binasındaki hasar ve zararları gidermek, yapının hasar gören ünitelerini, bölümlerini "Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'nca onaylanacak projeye ve eklerine uygun olarak yenilemek, yeniden yapmak, bütçe imkanları ile sınırlı olmak üzere TBMM başkanlığına istediği/isteyeceği ek ve ilaveleri, bakım ve onarımları yapmak, yaptırmak, yapımını finanse etmek üzere, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER)'in "Milletin Meclisini Millet Yapar" sloganıyla talip olduğu "GYODER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI DERNEĞİ TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ YAPI KONSORSİYUMU" na Şirketimizce Sosyal Sorumluluk Projesi kapsamında 3.000.000 TL değerindeki "Platin Katkı" payı ile dahil olunmasına, 4734 sayılı kanunun 4'üncü ve değişik 14'üncü maddeleri uyarınca bu amaç kapsamında düzenlenmiş olan "GYODER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI DERNEĞİ TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ MİLLETİN MECLİSİNİ MİLLET YAPAR YAPI KONSORSİYUMU SÖZLEŞMESİ'nin atanacak şirket temsilcisi tarafından imzalanmasına, toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Bölüm V - Yönetim Kurulu

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

- 5.1.1. Yönetim Kurulu Şirket'in vizyon, misyon ve stratejik hedeflerini internet sitesi ve faaliyet raporu yoluyla kamuoyuna açıklamaktadır. Şirketimizin Yönetim Kurulu altı üyeden oluşmaktadır. Altı kişilik Yönetim Kurulu yapımız hızlı ve rasyonel kararlar alınmasına ve kurumsal yönetim ilkeleri gereği kurulması zorunlu olan komitelerin oluşumuna ve çalışmalarını etkin bir şekilde yürütmelerine imkan sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu'nda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelerden oluşur. Yönetim Kurulu'nun bir üyesi icracı, beş üyesi ise icracı değildir. İcrada görevli olmayan üyelerden ikisi bağımsız üyedir. Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından en fazla 3 (üç) yıl için seçilirler. Yönetim Kurulu Komiteleri'nin Başkanları ve Üyeleri'nin çoğunluğu bağımsız üyelerden oluşmaktadır. 24.03.2016 tarihli Olağan Genel Kurul'unda Yönetim Kurulu Üyeleri bir (1) yıl için seçilmişlerdir.

Adı, Soyadı	Ünvanı	İcra Durumu	Bağımsızlık Durumu	Komite Görevi
Hüsnü Akhan	Başkan	İcracı değil		
Ekrem Nevzat Öztangut	Üye	İcracı değil		
Hayrullah Murat Aka	Üye	İcracı değil		
Hasan Hüsnü Güzelöz	Üye	İcracı		Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi
Mustafa Sabri Doğrusoy	Üye	İcracı değil	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Başkanı Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı
Özlem Tekay	Üye	İcracı değil	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi

- 5.1.2. Altı kişilik Yönetim Kurulu'nun iki üyesi Bağımsız Üye statüsünde olup istihdam, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Doğuş Holding A.Ş. ve şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır. Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin eki "Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. maddesine göre Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bağımsızlık kriterlerine sahiptirler. Bağımsız üyeler mevzuat, esas sözleşme ve ilkeler çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri anda, ilgili tarihte Aday Gösterme Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi'ne sunmuştur. Bu belge internet sitesinde ve faaliyet raporumuzda mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 03.03.2016 tarihinde ilan edilmiş, 24.03.2016 tarihinde seçtikleri Genel Kurul'a sunulmuştur. 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde mevcut Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum ortaya çıkmamıştır.

- 5.1.3. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin şirket dışında üstlenecekleri görevler Şirket Esas Sözleşmesi'nin 18. maddesi ile belirli kurallara bağlanmıştır. Üyelerin nitelikleri konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın sınırlayıcı hükümlerine uyulmaktadır.

- 5.1.4. Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri 24.03.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2016 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmiş ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 374'üncü ve 375'inci maddelerinde belirtilen yetkilere haiz bulunmaktadırlar. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği II-48.1 madde 17'ye uygundur.

- 5.1.5. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçildiği Genel Kurul toplantılarını müteakip, Yönetim Kurulu toplanarak başkan ve üyelerin görevlerini tespit etmektedir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartlara haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. 08.04.2016 tarih, 2016/437 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında, Yönetim Kurulu görev dağılımı yapılmış ve 20.04.2016 tarih ve 9058 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

- 5.1.6. Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin faaliyetlerimizi belirleyen Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1'de belirlenen şartlara, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri; Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.3.6 maddesi şartlarını taşıması zorunludur. Bu husus Şirket Ana Sözleşmesi'nin 12. Maddesinde belirtilmiştir.
- 5.1.7. 24.03.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 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 Üyeleri'nin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının, şirket ve bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikteki işlemleri bizzat veya başkaları adına yapabilmeleri ve rekabet edebilmeleri, bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususu yapılan müzakereler sonucunda 26.03.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış oldukları herhangi bir işlem yoktur.
- 5.1.8. Ayrıca Bağımsız Üyeler;
- 5.1.8.1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmaması ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmamıştır.
- 5.1.8.2. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin her türlü denetim, derecelendirilme ve danışmanlık hizmeti alınan şirketlerde, önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak ve önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmamışlar, Yönetim Kurulu Üyesi olmamışlardır.
- 5.1.8.3. Üstlendikleri görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahiptirler.
- 5.1.8.4. Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmamaktadırlar.
- 5.1.8.5. Türkiye'de ikamet etmektedirler.
- 5.1.8.6. Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki olası çıkar çatışmalarında tarafsızlıklarını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahiptirler.
- 5.1.8.7. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendikleri görevleri gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabilmektedirler.
- 5.1.8.8. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu üyeliği yapmamışlardır.
- 5.1.8.9. Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmama şartına uyum sağlamaktadırlar. Bağımsız üyelerden biri Doğuş Grubu şirketi Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Üye olarak yer almaktadır.
- 5.1.8.10. Toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almama şartına uygundurlar.
- 5.1.9. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin nitelikleri, görev süresinin belirlenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ile Esas Sözleşmeye uygun hareket edilmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu üye adayı, mevzuat, Esas Sözleşme ve taşıması gerekli kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği esnada verir.
- 5.1.10. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'nin görev süresi dolmadan önce bağımsızlığını kaybetmesi veya başka nedenlerden dolayı istifa etmesi veya görevini yapamayacak hale gelmesi durumunda, Yönetim Kurulu tarafından asgari Bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanmasının teminen, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirlenen prosedüre göre, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi gerçekleştirilir.
- 5.1.11. 01.01.2016 - 31.12.2016 faaliyet döneminde mevcut Bağımsız Üyeler'imizin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

- 5.1.12. Yönetim Kurulu Üyeleri çıkar çatışmasına yol açmayacak şekilde başka şirketlerde yönetici ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak yer almakta, başka şirketlere danışmanlık hizmeti vermektedirler. 01.01.2016 - 31.12.2016 tarihlerinde Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağı madde 396'ya aykırı bir durumu oluşmamıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin şirket dışındaki görevleri, Genel Kurul'a sunulan bilgilendirme dokümanında ve grup içi ve grup dışı ayrımı da belirtilerek faaliyet raporlarındaki ve internet sitemizdeki özgeçmişlerde yer almaktadır.

5.2. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

- 5.2.1. Yönetim Kurulu risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla şirketin uzun vadeli çıkarlarını gözetir, şirketin stratejik hedeflerini tanımlar, yönetimin performansını denetler, şirket faaliyetlerinin esas sözleşmeye, iç düzenlemelere ve politikalara uygunluğunu gözeterek şirketi idare ve temsil eder.
- 5.2.2. Yönetim Kurulu faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir biçimde yürütür, risklerin etkilerini en aza indirecek şekilde ve ilgili yönetim komitesinin görüşünü alarak iç kontrol sistemini oluşturur, iç denetim sisteminin işleyişine ilişkin faaliyet raporunda bilgi verir, Şirket ile pay sahipleri arasındaki iletişimin etkinliğini gözetir.
- 5.2.3. Yönetim Kurulu'nun faaliyet esasları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun biçimde saptanır.
- 5.2.4. Yönetim Kurulu, şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır ve sekreteryası Şirket tarafından gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu Üyeleri'nden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Yönetim Kurulu'nda her üyenin eşit oy hakkı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu toplantılarında gündem önceden hazırlanarak üyelerin incelemesine sunulur. Yönetim Kurulu Kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.
- 5.2.5. Yönetim Kurulu faaliyetleri Türk Ticaret Kanunu ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir. Yönetim Kurulu 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde 25 kere toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı 30 olmuştur.
- 5.2.6. Yönetim Kurulu toplantılarında şirketin her türlü ilişkili taraflarla gerçekleştirilecek işlemler ve yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliğinin (II-17.1) Madde 9, Madde 10 ve şirket Esas Sözleşmesinin ilgili hükmüne uyulur.
- 5.2.7. Şirket Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumludur. Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği II-48.1 madde 17 ve şirket Esas Sözleşmesi'nin 11-15. maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir. İlgili maddelere göre Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla Genel Kurul'ca kendisine verilen görevleri ifa eder.
- 5.2.8. Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin, şirket faaliyet konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususunda TTK 395. ve 396. maddeleri kapsamında Genel Kurul'dan onay alınmaktadır. 01.01.2016 - 31.12.2016 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır.
- 5.2.9. 01.01.2016 - 31.12.2016 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.
- 5.2.10. Şirketin imza sirkülerinde yetkiler detaylı olarak belirtilmiştir. 11.05.2015 tarih, 8817 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- 5.2.11. Yönetim Kurulu Başkanı, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri ve İcra Başkanı/Genel Müdür ile görüşerek Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini belirler. Şöyle ki; İcra tarafından Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular olduğunda, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı tarafından konsolide edilerek Genel Müdür'e aktarılır. Genel Müdür tarafından Yönetim Kurulu Başkanı uygun gördüğü konuları Yönetim Kurulu gündemine alır.
- 5.2.12. Yönetim Kurulu Üyeleri her toplantıya katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen gösterir. Elektronik ortamda Yönetim Kurulu toplantısı yapılmasına olanak sağlanır.

- 5.2.13. Yönetim Kurulu toplantıları şirket Esas Sözleşmesinin 13. Maddesi çerçevesinde gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin bilgilendirilmesi ve iletişimin kurulması konusunda Genel Müdür Asistanı görevlendirilmiştir. Şirket Esas Sözleşmesinin 13. maddesinde ayrıca özellik arz eden Yönetim Kurulu kararlarının oybirliği ile alınmasına ilişkin bilgiye yer verilmektedir. Kararlar oybirliği ile alınmadığı takdirde Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilmesi zorunlu tutulmuştur. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır.
- 5.2.14. Yönetim Kurulu toplantılarında açıklanan farklı görüş ve karşı oy gerekçeleri ile Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından sorulan özellikli sorular karar zaptına geçirilmektedir. Ancak 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde bu türde bir muhalefet veya farklı görüş beyan edilmediğinden kamuya açıklama yapılmamıştır.
- 5.2.15. Yönetim Kurulu toplantısı gündeminde yer alan konular ile ilgili bilgi ve belgeler, eşit bilgi akışı sağlanmak suretiyle, toplantıdan önce Yönetim Kurulu Üyeleri'nin incelemesine sunulmaktadır.
- Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur. 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde buna ilişkin bir durum olmamıştır.
- 5.2.16. 01.01.2016 - 31.12.2016 tarihlerinde Yönetim Kurulu kararlarında ilişkili taraf işlerinde, ilişkili taraflarla ilintili olan Yönetim Kurulu Üyeleri kararlara katılmayarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygunluk sağlamışlardır.
- 5.2.17. Yönetim Kurulu üye tam sayısının sayısal çoğunluğuyla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğuyla alır. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Çekimser oy ret hükmündedir. Oylarda eşitlik olması halinde teklif reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulu kararlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nca uyulması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkeleri saklıdır.
- Esas mukavelede Yönetim Kurulu Üyeleri için ağırlıklı oy ve/veya olumsuz veto hakkı tanınmamıştır. Her üyenin bir oy hakkı bulunmaktadır.
- 5.2.18. Yönetim Kurulu Üyeleri şirket işleri için yeterli zaman ayırmaktadırlar. Yönetim Kurulu Üyeleri'nden icrada olan ve olmayanlarının başka şirketlerde yönetici, Yönetim Kurulu Üyesi veya danışmanlık hizmeti vermeleri çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.
- 5.2.19. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara karşılık, Doğu Holding A.Ş. tarafından yıllık 25 milyon ABD doları tutarında yönetici sorumluluk sigorta poliçesi yaptırılarak, Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.2.8. maddesine uyum sağlanmıştır. 26.02.2015 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulmuştur. İlgili poliçe 08.08.2016 - 08.08.2017 dönemini içerecek şekilde uzatılmıştır.
- 5.2.20. Faaliyetlerimizi düzenleyen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği III-48.1'in 20. maddesine göre, Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta Türk Ticaret Kanunu'nun 393. maddesi hükmü saklıdır. Bu hususlar şirket Esas Sözleşmesi'nin 18. maddesinde düzenlenmiştir.
- 5.2.21. 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.
- 5.2.22. Şirket'in, Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür'ü aynı kişi olmayıp Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1, Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.2.5. maddesine uyulmaktadır.
- 5.2.23. Yönetim Kurulu yapısı, birbirini tamamlayan nitelikteki üyelerden oluşmaktadır. 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde Yönetim Kurulu'nun şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık olmamıştır.
- 5.2.24. 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Yönetim Kurulu toplantı gündemlerine özellikle alınmasını istedikleri bir konu olmamıştır.
- 5.2.25. 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin Ek 1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.3.9'uncu maddesinin "Şirket, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için %25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve hedef zaman belirlir ve bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturur. Yönetim Kurulu bu hedeflere ulaşma hususunda sağlanan ilerlemeyi yıllık olarak değerlendirir." şeklindeki ifadesine uygun olarak daha önce Yönetim Kurulu olarak belirlediğimiz hedef doğrultusunda, 24.03.2016 tarihli Şirket Genel Kurulu'nda Sn. Özlem Tekay Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.
- 27.06.2016 tarih ve 2016/441 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası oluşturularak www.dogusgyo.com.tr şirket internet sitesinde yayınlanmıştır.

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

- 5.3.1. Şirketimizde, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması komitesi oluşturulmuştur.
- Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Denetimden Sorumlu Komite iki üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ise üç üyeden oluşmuştur. Yönetim Kurulu, Komitelerin etkin ve verimli çalışması için gerekli koordinasyon ve gözetimi sağlar.
- 5.3.2. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve halka açıklanır.
- 5.3.3. Denetimden Sorumlu Komitenin üyelerinin tamamı, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri'nin çoğunluğu ve başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilmiştir.
- 5.3.4. İcra Başkanı/ Genel Müdür komitelerde görev almamaktadır.
- 5.3.5. Denetimden Sorumlu Komite iki üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ise üç üyeden oluşmuştur.
- 5.3.6. 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.
- 5.3.7. Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır.
- 5.3.8. **Denetimden Sorumlu Komite**
- Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Özlem Tekay (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye) şeklindedir.
- 5.3.8.1. Komite Şirketin Yönetim Kurulu Bağımsız Üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşur. Komite Başkanı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. İcra Başkanı, Genel Müdür komitede yer alamaz.
- 5.3.8.2. Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenmiş denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda Komite, Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarında gözetiminde gerçekleştirilmektedir.
- 5.3.8.3. Denetimden Sorumlu Komite Yönetim Kurulu tarafından finansal raporlamadan sorumlu olarak belirlenmiştir.
- 5.3.8.4. Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler belirlenerek Yönetim Kurulu'nun onayına sunulmuştur. 22.01.2016 tarih, 2016/1 sayılı toplantısında alınan kararla 01.01.2016 - 31.12.2016 faaliyet dönemi için 6102 sayılı TTK'nın 398'inci maddesi kapsamında yapılacak denetim için Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin (12.12.2016 tarihinde şirket ünvanı PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak değişmiştir.) denetçi olarak Yönetim Kurulu'nun onayına sunulması uygun görülmüştür.
- 5.3.8.5. Denetimden Sorumlu Komite;
- 01.01.2015 - 31.12.2015 dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarını faaliyet raporunu; 12.02.2016 tarih, 2016/2 sayılı kararı ile,
- 01.01.2015 - 31.12.2015 dönemine ait Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunu; 24.02.2016 tarih, 2016/3 sayılı kararı ile,
- 01.01.2016 - 31.03.2016 dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş finansal tablolar ve faaliyet raporunu; 27.04.2016 tarih, 2016/4 sayılı kararı ile,
- 01.01.2016 - 30.06.2016 dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş finansal tablolar ve faaliyet raporunu; 27.07.2016 tarih, 2016/5 sayılı kararı ile,
- 01.01.2016 - 30.09.2016 dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş finansal tablolar ve faaliyet raporunu; 07.11.2016 tarih, 2016/6 sayılı kararı ile,
- 01.01.2016 - 31.12.2016 dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarını; 13.02.2017 tarih, 2017/1 sayılı kararı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunulmuştur.

- 5.3.8.6. Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikayetleri inceler ve sonuca bağlar. Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir.
- 5.3.8.7. Doğuş GYO A.Ş.'de muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimi ile ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarını şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenmiştir.
- 5.3.8.8. Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmektedir.
- 5.3.8.9. 01.01.2016 - 31.12.2016 tarihlerinde, komitenin kendi görev ve sorumluluk alanı ile ilgili Yönetim Kurulu'na yazılı olarak herhangi olumsuz bir tespit ve öneride bulunmasını gerektirecek bir durum söz konusu olmamıştır.
- 5.3.8.10. Denetimden Sorumlu Komite; yılda en az dört kere ve gerektiğinde daha fazla toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur.
- 5.3.8.11. 01.01.2016 - 31.12.2016 dönemine ait finansal tabloları, dipnotları içeren bağımsız denetim raporu Yönetim Kurulu'nun onayına sunulmuştur.
- 5.3.8.12. Komite faaliyetleri ile ilgili olarak 01.01.2016 - 31.12.2016 tarihlerinde bağımsız uzman görüşlerinden yararlanma ihtiyacı duymamıştır.
- 5.3.8.13. Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde yedi (7) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 5.3.8.14. Komite başkan ve üyesi, Yönetim Kurulu'nun Bağımsız Üyeleri'nden seçilmiştir ve komitenin görev alanına giren konularda deneyim sahibidirler.
- 5.3.9. Kurumsal Yönetim Komitesi**
- Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Hasan Hüsnü Güzelöz - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı)
 - Özlem Tekay - (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye) şeklindedir.
- 5.3.9.1. Kurumsal Yönetim Komitesi, şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyorsa gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uyulmaması nedeniyle meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur. Yatırımcı ilişkileri bölümünün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamındaki çalışmalarını gözetir. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.
- 5.3.9.2. Komite Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşmaktadır. İcra Başkanı, Genel Müdür komitede yer alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu Üyeleri'nden oluşur. Komitenin Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir.
- 5.3.9.3. Komite yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Kurumsal Yönetim Komitesi 01.01.2016 - 31.12.2016 tarihleri arasında dört (4) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 5.3.9.4. Komite, şirketimizde Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyorsa gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uyulmaması nedeniyle meydana gelen olumsuzlukları tespit etme görevine titizlikle özen göstermiştir. 2016 yılında bu konuda kayda değer bir eksiklik saptanmamıştır. İyileştirme ve en iyi uygulamaları oluşturma yönünde çalışmalarında 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde hedeflere ulaşılmıştır. 01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde de iyileştirme ve kurumsal yönetim ilkelerinde en iyi uygulama örneklerinde sürdürülebilirliği sağlama hedefi vardır.
- 5.3.9.5. Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin sağlanmasında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında öncü rol oynayan Kurumsal Yönetim Komitesi, bu amaca yönelik olarak Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarını gözetmektedir.
- 5.3.9.6. Şirketimizde en iyi Kurumsal Yönetim uygulamaları kapsamında Yönetim Kurulumuzun çalışmalarının verimli, uyumlu, etken ve edilgen olabildiği/olamadığının saptanabilmesi için 2016 yılına ilişkin olarak Yönetim Kurulu Verimlilik Raporu hazırlanmış olup 31.12.2016 tarih 2016/455 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanmıştır. Ayrıca Kadın Yönetim Kurulu Üyesi Politikası oluşturulmuştur.

- 5.3.9.7. Faaliyet raporunda yer alan ve kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"nın hazırlanmasına destek olup, faaliyet raporunda yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmiştir.
- 5.3.9.8. **Aday gösterme komitesi görevini üstlenen, Kurumsal Yönetim Komitesi;** Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtildiği üzere, yönetim ve pay sahipleri de dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın Sermaye Piyasası Mevzuatı'na göre bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını titizlikle değerlendirir ve buna ilişkin değerlendirmesini bir raporla Yönetim Kurulu'na onayına sunar. Bağımsız Yönetim Kurulu üye adayının, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna dair yazılı bir beyan alır,
- 5.3.9.9. 02.03.2016 tarih, 2016/1 sayılı toplantısında Yönetim Kurulu tarafından bağımsız üyelikler için adaylık teklifleri komiteye bildirilen adayların bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri esnada alınmış, bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadıkları hususu değerlendirilmiş, Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri madde 4.3.6. maddesindeki bağımsızlık kriterlerine sahip oldukları görülmüş ve Yönetim Kurulu'na bildirilmiştir.
- 5.3.9.10. **Ücret Komitesi görevini üstlenen, Kurumsal Yönetim Komitesi;** Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 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 Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini ve ücretlendirmede kullanılacak ölçütleri belirleme ve Yönetim Kurulu'na sunma görevini komite toplantısında karara bağlamış, rapor ile önerilerini Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuştur.
- 5.3.9.11. Komite faaliyetleri ile ilgili olarak 01.01.2016 - 31.12.2016 tarihlerinde bağımsız uzman görüşlerinden yararlanma ihtiyacı duymamıştır.
- 5.3.10. **Riskin Erken Saptanması Komitesi**
 • Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 • Özlem Tekay - (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 • Hasan Hüsnü Güzelöz - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı) olarak seçilmişlerdir.
- 5.3.10.1. Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar, değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'na vereceği raporla bildirir, varsa tehlikelere işaret eder, çareleri gösterir. Rapor Bağımsız Denetim Şirketi ile de paylaşılır.
- 5.3.10.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşur. Komite Başkanı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından, Yönetim Kurulu tarafından seçilir. İcra Başkanı veya Genel Müdür Komite'de görev alamaz.
 Komite üyeleri, her yıl Olağan Genel Kurul Toplantısı'ndan sonra yapılacak ilk Yönetim Kurulu toplantısında yeniden belirlenir. Komite üyelerinden her hangi biri görevinden ayrıldığında, ayrılan üyenin görev süresini tamamlamak üzere yeni bir üye atanır.
- 5.3.10.3. Komite, toplantı esasıyla çalışır. Komite, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta Şirket merkezinde toplanır. Komite'nin yaptığı tüm çalışmalar ve Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve çalışmalar arşivlenir. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespitleri ve önerilerini hazırlanacak yazılı bir rapor ile Yönetim Kurulu'na sunar.
 Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin çalışmalarına ilişkin, toplantı tutanaklarının tutulması, arşivlenmesi ve komite üyelerinin etkin bilgilendirilmesinin sağlanması Mali İşler Bölümü tarafından gerçekleştirilir.
- 5.3.10.4. Her komite toplantısını izleyen ilk Yönetim Kurulu toplantısında Komite Başkanı, Yönetim Kurulu'na komite toplantısı ve komite faaliyetlerine ilişkin özet bilgilendirme yapar. Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç duyduğu konularda bağımsız uzman görüşlerinden faydalanabilir. Komitenin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanır.
- 5.3.10.5. Riskin Erken Saptanması Komitesi doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyetlerini yürütür. Komitenin görevlerini yerine getirmesi için gerekli her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları'nda değişiklik yapılması Yönetim Kurulu'nun onayıyla mümkündür. Komite üyelerinin belirlenmesinde Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili tebliğlerde yapılacak değişikliklere uyulur. Riskin Erken Saptanması Komitesi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin düzenlemelere uygun olarak komite sorumluluğunda olan tüm görevleri yerine getirir.
- 5.3.10.6. Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak sorumluluğu çerçevesinde şirketin risk yönetim sistemlerini gözden geçirmekte risk sisteminin etkin bir şekilde işlediğine ilişkin tespitlerini tutanak haline getirmektedir.

5.3.10.7. Komitenin Başlıca görevleri ise;

Şirketin izleyeceği risk yönetimi stratejilerinin ve politikalarının belirlenerek hazırlanması, Yönetim Kurulu onayına sunulması ve uygulamaların izlenmesi,

Şirketin taşıdığı temel risk limitlerinin belirlenmesi için Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunulması ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemelerin gerçekleştirilmesi,

Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ve yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunulması ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesi,

Risk ölçüm, yöntem ve sonuçlarının doğruluğunun ve güvenilirliğinin sağlanmasına ilişkin izlemenin yerine getirilmesi,

Risk politikalarının değiştirilmesi konusunda Yönetim Kurulu'na görüş sunulması.

5.3.10.8. Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi 30.12.2016 tarih 2016-07 sayılı komite toplantısında 2016 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulu'nun bilgi ve onayına sunmuştur. 2016-07 sayılı komite toplantısında ayrıca Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1'nin 4.5.9ncu maddesi uyarınca; iç kontrol ve iç denetim etkinliğinin gözetimini yapmak amacıyla kurulması gereken iç kontrol sisteminin oluşturulması konusunda ön çalışmalara başlandığı yönünde bilgi verilmiştir.

Kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında da belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde şirketin her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olması yanında geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme kârlarından 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.

5.4.2. Kredi riski

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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün büyük bir kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. 2016 yılı sonu itibarıyla kira gelirlerinin %37'si Doğuş Grubu şirketlerinden elde edilmektedir. Bunun dışındaki kiracılardan teminat mektubu olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

%96,99 doluluk oranına sahip olan Doğuş Center Maslak gayrimenkulü kiracılarının çoğunluğu Doğuş Grubu şirketleri olup ilgili gayrimenkulde önemli sayılabilecek bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır.

%75,61 doluluk oranına sahip olan Antalya 2000 Plaza gayrimenkulünde ise herhangi bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır.

26.12.2013 tarihinde kısmi bölünme yolu ile şirket portföyüne katılan Gebze Center AVM'de ise %95,86 doluluk oranı sağlanmıştır ve önemli sayılabilecek bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır. Ayrıca kiracılardan teminat mektubu olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

Şirket 6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler gayrimenkulünde bulunan 45 adet bağımsız bölüm Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil olmuştur. İlgili gayrimenkulde tahsilat sorunu yaşanmamakta olup doluluk oranı %97,45 seviyesindedir.

5.4.3. Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. 31.12.2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

5.4.4. Piyasa riski

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

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

5.4.5. Kur riski

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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira kontratlarını ABD doları ve Euro bazında, borçlanmasını da ağırlıklı olarak Euro bazında yapmaktadır.

Şirket Gebze Center AVM'nin kısmi bölünme yoluyla devralınması nedeniyle ilgili gayrimenkule ait Euro bazında kredi borcundan da sorumlu duruma gelmiştir. Ancak ilgili gayrimenkulün kira kontratları da Euro bazında olup bu durum kur riskini düşürmektedir.

Şirket Doğuş Center Etiler binasında bulunan 45 adet bağımsız bölümün kısmi bölünme yoluyla devralınması nedeniyle ilgili gayrimenkule ait ABD doları bazında kredi borcunun 45 adet bağımsız bölümüne ait olanından da sorumlu duruma gelmiştir. Ancak ilgili gayrimenkulün kira kontratları da ABD doları bazında olup bu durum kur riskini düşürmektedir.

Doğuş Center Maslak kira kontratları ise ABD doları bazında yapılmıştır.

5.4.6. Faiz oranı riski

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

Şirket, kredi faizlerinde uzun vadeli ve değişken faizli krediler kullanarak faiz oranı değişim riskini azaltmaktadır.

5.4.7. Sermaye Yönetimi

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

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

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

5.6. Mali Haklar

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

Yönetim Kurulu Üyeleri'nden sadece bağımsız olanlara ücret verilmektedir. Bu bağlamda 24 Mart 2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne net 5.000 TL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir. Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.

Şirketimizin üst düzey yönetim kadrosunu, Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları oluşturmaktadır. Sağlanan faydalar tutarı; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine; maaş, primler, SGK işveren primleri, işsizlik işveren primleri, özel sigortalar (sağlık, hayat ve yönetici sorumluluk) ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ödenen huzur haklarından oluşmaktadır.

01.01.2016 - 31.12.2016 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeleri'ne sağlanan menfaatler toplamı 665.694.-TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 2.187.150 TL olmak üzere toplam 2.852.844 TL olarak gerçekleşmiştir.



Bağımsız Denetim Raporu



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

**Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları
Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor**

1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 15 Şubat 2017 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

4. Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

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



Engin Çubukçu, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2017

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

İÇİNDEKİLER**Sayfa**

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	5-51
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-21
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	22
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	22-23
NOT 5 FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	23-24
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	24-25
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	25
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25-26
NOT 9 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	26
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26-29
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	30
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	30
NOT 13 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31-32
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	32
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	32-34
NOT 16 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34
NOT 17 ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR / ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR	34
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR	35-36
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
NOT 20 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	37
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER	38
NOT 22 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	38
NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ.....	39
NOT 24 FİNANSMAN GİDERLERİ	39
NOT 25 DURDURULAN FAALİYETLER	39
NOT 26 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	39
NOT 27 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	39
NOT 28 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	40-41
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	42-46
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLAR	47-48
NOT 31 ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	48
NOT 32 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	49
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	49-51

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		7.653.144	40.639.706
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.946.926	37.249.535
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6,28	38.516	7.694
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	4.317.802	3.103.930
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	24.608	1.126
Peşin ödenmiş giderler	8	106.197	108.860
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	159.714	103.210
Diğer dönen varlıklar	16	1.059.381	65.351
DURAN VARLIKLAR		1.034.231.537	788.713.660
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.024.010.145	772.197.424
Maddi duran varlıklar	11	772.643	1.017.630
Maddi olmayan duran varlıklar	12	157.766	167.216
Peşin ödenmiş giderler	8	9.279.279	15.319.686
Diğer duran varlıklar	16	11.704	11.704
TOPLAM VARLIKLAR		1.041.884.681	829.353.366
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		57.089.362	29.278.536
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	35.875.468	20.555.723
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6,28	729.681	793.694
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	16.675.393	4.411.378
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	50.778	38.360
Diğer borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	126.763	154.891
Ertelenmiş gelirler	8	310.642	349.700
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	1.730.051	1.872.734
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.590.586	1.102.056
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		158.203.015	66.155.715
Uzun vadeli borçlanmalar	5	157.563.271	65.823.309
Diğer borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	463.410	250.862
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	176.334	81.544
ÖZKAYNAKLAR		826.592.304	733.919.115
Ödenmiş sermaye	18	239.000.331	227.208.155
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		245.372	245.372
Paylara ilişkin primler	18	249.751.377	223.452.917
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(85.977)	(2.189)
Geri alınmış paylar	18	(3.984.585)	-
Geçmiş yıl karları		283.014.860	205.413.344
Net dönem karı		58.650.926	77.601.516
TOPLAM KAYNAKLAR		1.041.884.681	829.353.366

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	64.186.519	53.965.158
Satışların maliyeti (-)	19	(8.214.218)	(8.102.009)
Brüt kar		55.972.301	45.863.149
Genel yönetim giderleri (-)	20	(10.090.069)	(5.446.862)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	55.763.919	48.549.204
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	21	(6.424.200)	(679.131)
Esas faaliyet karı		95.221.951	88.286.360
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	-	436.994
Yatırım faaliyetlerinden giderler	22	-	(690.290)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		95.221.951	88.033.064
Finansman gelirleri	23	3.210.464	11.657.149
Finansman giderleri (-)	24	(39.781.489)	(22.088.697)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar		58.650.926	77.601.516
Vergi geliri / (gideri)	26	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		58.650.926	77.601.516
Diğer kapsamlı (gider)/gelir			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(83.788)	(22.815)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		58.567.138	77.578.701
Pay başına kazanç	27	0,247	0,325

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	227.208.155	223.452.917	20.626	245.372	-	153.585.099	51.828.245	656.340.414
Transferler	-	-	-	-	-	51.828.245	(51.828.245)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(22.815)	-	-	-	77.601.516	77.578.701
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	227.208.155	223.452.917	(2.189)	245.372	-	205.413.344	77.601.516	733.919.115
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	227.208.155	223.452.917	(2.189)	245.372	-	205.413.344	77.601.516	733.919.115
Sermaye arttırımı (*)	11.792.176	-	-	-	-	-	-	11.792.176
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (*)	-	26.298.460	-	-	-	-	-	26.298.460
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	-	-	-	(3.984.585)	-	-	(3.984.585)
Transferler	-	-	-	-	-	77.601.516	(77.601.516)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(83.788)	-	-	-	58.650.926	58.567.138
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	239.000.331	249.751.377	(85.977)	245.372	(3.984.585)	283.014.860	58.650.926	826.592.304

(*) Bakınız: Dipnot 3, Dipnot 18.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	51.750.050	27.383.527
Dönem karı	58.650.926	77.601.516
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(13.149.771)	(37.492.688)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	20 285.734	417.644
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	3.667.701	868.862
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	6.542.685	(216.033)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	20 (54.651.571)	(48.023.077)
Diğer değer düşüklükleri ile ilgili düzeltmeler	-	690.290
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	31.005.680	8.769.626
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	6.911.361	(11.320.847)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(7.256.594)	(181.225)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	12.200.002	3.428.165
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	1.967.953	(14.567.787)
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)	4.969.054	(14.700.398)
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki (azalış)/artış	(3.001.101)	132.611
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	52.412.516	28.787.981
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15 (662.466)	(1.404.454)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(56.127.447)	(19.475.236)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10 (56.096.150)	(27.526.923)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	-	7.713.127
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	1.930
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(31.297)	(100.364)
-Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11 (19.837)	(78.680)
-Maddi olmayan varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12 (11.460)	(21.684)
Alınan faiz	22 -	436.994
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	(30.963.976)	(17.914.144)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(23.197.888)	(17.293.129)
Ödenen faiz	(6.545.949)	(4.345.179)
Alınan faiz	2.764.446	3.724.164
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	(3.984.585)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış	(35.341.373)	(10.005.853)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	239.252	932.248
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış	(35.102.121)	(9.073.605)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	37.048.973	46.122.578
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4 1.946.852	37.048.973

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 25 Temmuz 1997 tarihinde kurulmuştur.

Borsa İstanbul'da işlem gören Şirket'in faaliyet konusu gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından portföy oluşturmak, yönetmek, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak; portföy çeşitlemesi ile yatırım riskini en aza indirmek; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin gelişmeleri sürekli izlemek ve portföy yönetimiyle ilgili gerekli önlemleri almak ve portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmaktır.

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Cad., No:4/7, Maslak, Sarıyer - İstanbul.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2016 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2015 Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,78	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	14,67	15,43
Diğer Halka Açık Kısım	B	Hamiline	84,55	83,74
Toplam			100	100

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yüksek Lisans	6	3
Lisans	7	8
Diğer	2	3
	15	14

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 15 Şubat 2017 tarihinde onaylanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 15 Şubat 2017 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

b TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen 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 Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

2.2 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin Ve Varsayımları

Finansal tabloların SPK'nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2016 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m² değeri TL (tam)
Antalya 2000 Plaza	29 Aralık 2016	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.108
Gebze Center Alışveriş Merkezi						
Otel ve Ek Binalar Projesi (**)	27 Aralık 2016	Maliyet yöntemi	-	-	-	-
Doğuş Center Maslak	29 Aralık 2016	Gelir indirgeme	%11,00	%2,00	%7,00	-
Doğuş Center Etiler						
Bağımsız Bölümler	29 Aralık 2016	Emsal karşılaştırma	-	-	-	- 9.000-20.000

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	Eksptertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya 2000 Plaza	29 Aralık 2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.047
Gebze Center Alışveriş Merkezi	31 Aralık 2015	Maliyet yöntemi	-	-	-	-
Otel ve Ek Binalar Projesi (**)	29 Aralık 2015	Gelir indirgeme	%10,50	%3,00	%7,00	-

(*) İskonto oranları her bir gayrimenkul için çoğunlukta olan döviz cinsinden nakit akımları baz alarak tespit edilmiştir. Türkiye’de Avro ve ABD Doları kira sözleşmeleri sıklıkla tercih edilen para birimleridir.

(**) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Gebze Center Alışveriş Merkezi, Otel ve Ek Binalar Projesi ile Gebze Arsası birlikte maliyet yöntemine göre değerlemeye tabi tutulmuş olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Gebze Center Alışveriş Merkezi, Otel ve Ek Binalar Projesi ile ayrıştıramamıştır.

Antalya 2000 Plaza

Şirket, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Antalya 2000 Plaza’yı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşimişcan Mahallesi, 10479 ada, 1 no’lu parsel üzerinde kain toplam 1.135 m² alan üstünde Antalya 2000 Plaza yer almaktadır. Plaza merkezinin yönetim işleri Antalya 2000 Plaza yöneticiliği tarafından yürütülmektedir. Şirket 13 Mayıs 2015 tarihinde Antalya 2000 Plaza’nın satışı husunda çalışmalara başlamış olup 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla satış çalışmaları devam etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 29 Aralık 2016 tarihli ve 2016-003 numaralı emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihinde gerçeğe uygun değeri 14.707.500 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2015: 14.285.000 TL’dir).

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi

Şirket’in, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 5678 ada, 22 no’lu parsel üzerinde kain toplam 60.865 m² alan üstünde Gebze Center Alışveriş Merkezi ve Otel ve ek binalar projesi ve 24 no’lu parsel üzerinde kain toplam 1.800 m² alan üstünde Gebze center arsası bulunmaktadır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Pam Mülk Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 27 Aralık 2016 tarihli ve 2016A825 numaralı maliyet yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2016 tarihinde gerçeğe uygun değeri 545.580.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2015: 489.002.000 TL’dir).

Doğuş Center Maslak

Şirket’in, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 131 no’lu parsel üzerinde kain toplam 31.265 m² alan üstünde Doğuş Center Maslak Alışveriş Merkezi yer almaktadır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Doğuş Center Maslak Yöneticiliği tarafından yürütülmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2016 tarihli ve 2016-002 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihinde gerçeğe uygun değeri 318.050.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2015: 265.205.000 TL'dir).

Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı 45 adet bağımsız bölüm İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı zon-1 blok bünyesindeki toplam 9.827 m²'den oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2016 tarihli ve 2016-004 numaralı emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihinde gerçeğe uygun değeri 141.074.000 TL olarak belirtilmiştir.

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Şirket cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 31 Aralık 2016 tarihinde başlayan dönem ve sonrası için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

2.3.1. Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

a) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 14, "Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenlemeye dayalı erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- 2014 Dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standartta değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış metodlarına ilişkin değişiklik,
 - TFRS 7, 'Finansal araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik,
 - TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' iskonto oranlarına ilişkin değişiklik,
 - TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS 11, "Müşterek anlaşmalar"daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 "Maddi duran varlıklar" ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asması, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.
- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- TMS 27 "Bireysel finansal tablolar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TMS 1 "Finansal tabloların sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.

b) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 7 'Nakit akış tabloları'ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler TMSK'nın 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12, 'Gelir vergileri'deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS 2, 'Hisse bazlı ödemeler'deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TFRS 9, 'Finansal araçlar'; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat'; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat' daki değişiklikler; Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. TMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 16 'Kiralama işlemleri'; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir 'varlık kullanım hakkı'nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. TMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak TMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri'ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme opsiyonu sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan TMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, 'Yatırım amaçlı gayrimenkuller' standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir:
 - TFRS 1, 'Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması', TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır
 - TFRS 12 'Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar', standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.
 - TMS 28 'İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar', 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik.
- TFRS Yorum 22, 'Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri', 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler

2.4.1. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in mali durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosu bir önceki dönem olan 31 Aralık 2015 tarihli finansal bilgiler ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu bir önceki dönem olan 31 Aralık 2015 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

Satış gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller yetkili bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde net kar/zarara dahil edilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

1 Ocak 2009'dan sonra başlayan dönemler için geçerli olmak üzere TMS 40'da yapılan değişiklik gereği gerçeğe uygun değerlendirme yöntemi uyguladığında inşaat halindeki gayrimenkuller de gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitinin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihten önce gelen tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.3. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 11).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı (%)
Demirbaşlar	4-15	6,67-25
Özel maliyetler	5	20

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortisman tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, bilgisayar yazılımları ve diğer hakları içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Dipnot 12).

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.5.5. Borçlanma maliyetleri

Öngörülen kullanımına veya satışına hazır hale gelmesi önemli bir zamanı gerektiren varlıkların satın alımı, inşası veya üretimi ile direkt ilişkili olan borçlanma maliyetleri ilgili varlıkların maliyetinin parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri gerçekleştikleri dönemlerde gider yazılır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.6. Finansal araçlar

Sınıflandırma

Şirket’in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, mevduatlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Şirket’in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

Türev olmayan finansal varlıklar finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek piyasa değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar’a yansıtılan finansal varlıklar, “Alım satım amaçlı finansal varlıklar”, “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar” ve “Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar” olmak üzere üçe ayrılmaktadır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, ticari ve diğer alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıkların müteakip değerlemesi rayiç değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, rayiç değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve banka kaynaklı krediler ile alacaklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerler, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri faiz gelir tablosunda faiz geliri olarak muhasebeleştirilir.

Finansal araçlarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama dönemi sonunda değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

Alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile kayıtlı değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla kayıtlı değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler dönem kar zararında muhasebeleştirilir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolü kaybettiği zaman kayıtlardan çıkartır. Şirket finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğün ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıtlardan çıkartmaktadır.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, fatura değerlerinden şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacağın tahsilatının mümkün olmadığı durumlarda şüpheli ticari alacak karşılığı için tahmin yapılır. Şüpheli alacaklar tespit edildiklerinde karşılık ayrılır.

İlişkili taraflardan alacaklar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düşükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar taşıdıkları değerler ile kayıtlara yansıtılır. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

Geri alınmış paylar

Şirket’in, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar (“Geri alınmış paylar”) özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Bunun gibi, Şirket’in geri satın alınan kendi hisseleri, işletme tarafından geri alınabilir ya da elde tutulabilir. Alınan ya da ödenen tutarlar doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir.

2.5.7 Kur değişimin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL’ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL’ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
ABD Doları	3,5192	2,9076
Avro	3,7099	3,1776

2.5.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

2.5.9. Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Ağırlıklı ortalama hisse adedi, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde geri alınan veya ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman-ağırlığı faktörü ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayıdır. Zaman-ağırlığı faktörü belli sayıda hisse senedinin çıkarılmış bulunduğu gün sayısının toplam dönemin gün sayısına oranıdır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.10. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.12. Kiralama işlemleri

Finansal kiralama

Finansal kiralama sözleşmesi altında, sahiplikle ilgili tüm risklerin ve faydaların kiracıya ait olduğu sabit kıymet transferleri, finansal kiralama işlemi olarak sınıflandırılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla elde edilen sabit kıymetler, finansal durum tablosunda, kira sözleşmesinin başlangıcındaki minimum kira ödemelerinin bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş değeri ile finansal kiralamaya konu malın makul değerinden düşük olanından birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır. Finansal kiralamadan doğan borçlar, anaparanın ödenmesiyle azalırken, faiz ödemeleri kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Operasyonel kiralama

Operasyonel kiralama işlemleri oluştukları dönemlerde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.13. İlişkili taraflar

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- iii) Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
- ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
- vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.5.15. Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.16'da açıklandığı gibi şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.16. Vergilendirme

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.5.17. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 4.297 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2015: 3.828 TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 31 Aralık 2016 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426 TL tavan tutarı (31 Aralık 2015: 4.092 TL) kullanılmıştır.

2.5.18. Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket, 11 Mayıs 2016 tarihli kısmi bölünmeye ilişkin uzman raporu ile Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parselde kayıtlı Zon-1 blok bünyesindeki 45 adet bağımsız bölümü kısmi bölünme yoluyla 6 Eylül 2016 tarihinde devir almıştır.

Söz konusu devir, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihli SPK mevzuat ve hükümlerine göre hazırlanmış olan mali tablolarında gösterilen 733.919.115 TL'lik özkaynak tutarı dikkate alınarak, özkaynak yöntemine göre değerlendirilmiştir. 11.792.176 TL tutarında sermaye artırımının yapılması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır. Sermaye artırımının neticesinde yeni sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016
Doğuş Holding	224.840.228
Diğer	14.160.103
Toplam	239.000.331

Şirket'in 6 Eylül 2016 tarihinde ticaret sicil tescili ile tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde, tahsisli sermaye arttırım karşılığı 11.792.176 TL nominal değerdeki payı Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde oluşturulmuş olup Doğuş Holding A.Ş. hesabına aktarılmıştır. Bu şekilde tahsisli sermaye arttırımı işlemi tamamlanmıştır. (Not 19).

Kısmi bölünme tarihi itibarıyla, devrolacak gayrimenkullerin pazar değeri 141.065.000 TL olarak takdir edilmiş olup, Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan ve raporlama tarihi itibarıyla 102.974.364 TL tutarındaki borç, gayrimenkulün pazar değerinden mahsup edilmiş olup; gayrimenkulün net pazar değeri 38.090.636 TL olarak bulunmuştur. Net pazar değeri ile 11.792.176 TL tutarındaki ihraç edilen hisse senetlerinin nominal değeri arasındaki fark, 26.298.460 TL olup, mali tablolarda paylara ilişkin primler olarak muhasebeleştirilmiştir.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kasa	658	1.129
Bankalar-Vadesiz mevduat	396.328	132.409
Bankalar-Vadeli mevduat	1.549.940	37.115.997
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.946.926	37.249.535
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(74)	(200.562)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.946.852	37.048.973

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Avro	334.062	97.108
TL	62.266	35.301
Toplam	396.328	132.409

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	1.191.878	0,35	1 Ocak 2017
TL	201.033	6,00	1 Ocak 2017
TL	157.029	6,75	1 Ocak 2017
Toplam	1.549.940		

31 Aralık 2015	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	14.692.202	13,00	12 Ocak 2016
TL	12.036.006	13,00	12 Ocak 2016
ABD Doları	4.716.430	2,00	2 Şubat 2016
TL	2.840.584	7,50	4 Ocak 2016
TL	2.830.775	10,00	4 Ocak 2016
Toplam	37.115.997		

5. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	35.875.468	20.555.723
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları	35.875.468	20.555.723
Uzun vadeli banka kredileri	157.563.271	65.823.309
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	157.563.271	65.823.309
Toplam finansal yükümlülükler	193.438.739	86.379.032

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2016	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Libor + 5,35 Euribor + 4,75	ABD Doları Avro	3.547.285 6.305.254	12.483.605 23.391.863
Uzun vadeli banka kredileri	Libor + 5,35 Euribor + 4,75	ABD Doları Avro	29.174.418 14.796.264	102.670.613 54.892.658
				193.438.739

31 Aralık 2015	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor + 4,75	Avro	6.468.946	20.555.723
Uzun vadeli banka kredileri	Euribor + 4,75	Avro	20.714.788	65.823.309
				86.379.032

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ticari alacaklar	11.178.969	4.225.012
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 28)	38.516	13.889
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(6.861.167)	(1.121.082)
İlişkili taraflardan şüpheli ticari alacaklar karşılığı (Not 28)	-	(6.195)
Dönem sonu itibarıyla bakiye	4.356.318	3.111.624

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Dönem başı - 1 Ocak	(1.127.277)	(970.417)
İlaveler	(6.011.900)	(581.650)
Çıkışlar	278.010	424.790
Dönem sonu - 31 Aralık	(6.861.167)	(1.127.277)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili olmayan taraflara borçlar (*)	16.675.393	4.411.378
İlişkili taraflara borçlar (Not 28)	729.681	793.694
Toplam	17.405.074	5.205.072

(*) İlişkili olmayan taraflara ticari borçların 2.261.978 TL'si tedarikçilere olan borçlardan ve 14.413.415 TL'si Gebze'de yapılan ek projeye ilişkin yüklenici firmaya ödenecek tutardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borcu yoktur (31 Aralık 2015: Yoktur).

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 24.608 TL'dir (31 Aralık 2015: 1.126 TL).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara diğer borçlarının 99.294 TL tutarındaki kısmı alınan depozito ve teminatlardan ve 27.469 TL tutarındaki kısmı diğer borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 154.891 TL).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 463.410 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 250.862 TL).

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	96.869	96.869
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	9.328	11.991
Toplam	106.197	108.860

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Verilen avanslar (*)	8.965.843	15.021.116
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	201.436	298.570
Diğer	112.000	-
Toplam	9.279.279	15.319.686

(*) Verilen avanslar, Şirket'in Gebze Ek Binalar Projesi'ne ilişkin vermiş olduğu avansları temsil etmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Gelecek aylara ait gelirler (**)	310.642	349.700
Toplam	310.642	349.700

(**) Gelecek aylara ait gelirler, sözleşme gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

9. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	159.714	103.210
Toplam	159.714	103.210

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.019.411.500	768.492.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.598.645	3.705.424
Toplam	1.024.010.145	772.197.424

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Rayiç yöntemi	Değerleme raporu tarihi	Ekspertiz değeri
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	29 Aralık 2016	14.707.500
Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi	“Maliyet yaklaşımı”	27 Aralık 2016	545.580.000
Doğuş Center Maslak	“İndirgenmiş nakit akışı”	29 Aralık 2016	318.050.000
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	“Emsal karşılaştırma”	29 Aralık 2016	141.074.000
Toplam			1.019.411.500

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	"Emsal karşılaştırma"	29 Aralık 2015	14.285.000
Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi	"Maliyet yaklaşımı"	31 Aralık 2015	489.002.000
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2015	265.205.000
Toplam			768.492.000

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Dönem başı - 1 Ocak	768.492.000	690.318.000
Girişler (*)	196.267.929	462.288
Transferler (**)	-	29.688.635
Değer artışı	54.651.571	48.023.077
Dönem sonu	1.019.411.500	768.492.000

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere girişlerin 141.065.000 TL'lik kısmı; kısmi bölünme işlemiyle Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den devralınan Etiler bağımsız bölümlere ilişkin olup, söz konusu gayrimenkul birleşme hükümleri çerçevesinde, 11 Mayıs 2016 tarihindeki kısmi bölünme raporunda hesaplanmış olan pazar değeri ile 6 Eylül 2016 tarihinde mali tablolara kayıt edilmiştir. Girişlerin kalan kısmının 54.628.038 TL si Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi kapsamında yapılan yatırım harcamalarından, 574.891 TL'si de AVM lere ilişkin yapılan yatırım harcamalarından oluşmaktadır.

(**) 29.688.635 TL tutarındaki transferler, Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihine kadar yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı Gebze Otel ve Ek Binalar Projesi'ne ilişkin yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transferleri içermektedir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan değerleme raporunda Gebze Center AVM ile Otel ve Ek Binalar Projesi birlikte değerlemeye tabi tutulmuş olduğundan faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Gebze Center AVM	Avro	101.246.668	91.077.144
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	42.520.000	34.355.942
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	18.528.129	-
Antalya 2000 Plaza	Avro	3.208.168	2.192.415
Toplam (***)		165.502.965	127.625.501

(***) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 613.999.450 TL'dir (31 Aralık 2015: 405.542.792 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde herhangi bir ipotek veya haciz işlemi bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Maliyet değeri ile ölçülen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Yapılmakta olan yatırımlar	3.705.424	893.221	-	4.598.645
Toplam	3.705.424	893.221	-	4.598.645

1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Yapılmakta olan yatırımlar	3.845.714	550.000	(690.290)	3.705.424
Toplam	3.845.714	550.000	(690.290)	3.705.424

Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden "Doğuş GYO ofis kulesi projesi" ile ilgili olarak alınan proje çizim ve diğer hizmetlerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir ve karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değer başta tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmamasından dolayı, işletmenin söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığını, ancak söz konusu gayrimenkul tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiğinden, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya proje tamamlanıncaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülmektedir.

Yapılmakta olan yatırımlar aşağıda detayları açıklanan "Doğuş GYO ofis kulesi projesi ve Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi"nden oluşmaktadır.

Doğuş GYO ofis kulesi projesi

İstanbul ili, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi adresinde kain ve tapunun 2 pafta - 1 ada - 131 no'lu parselinde kayıtlı gayrimenkul üzerinde imar planlarının kesinleşmesini müteakiben, bir "Ofis Projesi" inşa edilmesi kararlaştırılmıştır. 16 Kasım 2012 tarih ve 340 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca projelendirme ve resmi başvuruların yapılması, izinlerin alınması gibi gerekli süreç ve işlemlere başlanması konularında hizmet almak üzere Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile "Proje Geliştirme Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmasına ve bu işlemlerin tamamlanmasını takiben inşaat başlanması kararı alınmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak kesinleşmiş ve 12 Mart 2014 tarihinde askıya çıkarılmış olan 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planına Şirket tarafından itiraz edilerek düzeltilmesi talep edilmiş ve bu düzeltme talebinin reddi nedeniyle söz konusu imar planının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle 11 Ağustos 2014 tarihinde dava açmıştır. 11 Haziran 2015 tarihinde İstanbul 2. İdare Mahkemesi Şirket'in yürütmeyi durdurma talebini reddetmiş olup, Şirket, 3 Kasım 2015 tarihinde yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle İstanbul İdare Mahkemesinde dava açmıştır. 29 Şubat 2016 tarihinde ilgili davada yürütmenin durdurulması talebinin reddine karar verilmiştir.

Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 7 Temmuz 2015 – 7 Ağustos 2015 tarihleri arasında askıya çıkarılmış bulunan "Sarıyer ilçesi, Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na 3 Kasım 2015 tarihinde yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle Şirket tarafından açılan dava ile ilgili olarak, İstanbul 2 İdare Mahkemesinin yürütmenin durdurulması talebinin reddine dair kararı 4 Nisan 2016 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiş olup, hukuki süreç devam etmektedir.

Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 17 Ekim 2016 – 17 Kasım 2016 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Plan Değişikliğine 16 Kasım 2016 tarihinde itiraz edilmiş, yasal süre içerisinde de ilgili imar planının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle 6 Şubat 2017 tarihinde İstanbul 3 İdare Mahkemesine dava açılmıştır.

Davalar ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Şirket devam eden hukuki süreç neticesinde herhangi bir zarara uğramayacağı kanaatindedir ve bu çerçevede finansal tablolarda devam eden hukuki sürecin sonuçlarına ilişkin herhangi bir düzeltme yapmamıştır.

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi

Şirket, 9 Temmuz 2014 tarihli 390 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na göre, Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi No:310 adresinde kain ve tapunun G22B24C2A Pafta, 5678 Ada, 22 nolu parselinde kayıtlı gayrimenkulü üzerinde "Otel inşaatı öncelikli olmak üzere ve ek binalar inşaat projesi" yapılmaktadır. İlgili Proje için yapı ruhsatı 20 Şubat 2015 tarihinde alınmış olup, inşaat çalışmaları başlamıştır.

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 17 Eylül 2015 tarih ve 516 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na Şirket tarafından 11 Ocak 2016 tarihinde kararın iptali istemiyle dava açılmıştır. Avukat'tan alınan görüşe göre, bu davanın hali hazırdaki Gebze Center Otel ve Ek Binalar Projesi için alınmış olan inşaat ruhsatına müktesep hak nedeniyle bir etkisi bulunmamaktadır. Dava ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Şirket devam eden hukuki süreç neticesinde herhangi bir zarara uğramayacağı kanaatindedir ve bu çerçevede finansal tablolarda devam eden hukuki sürecin sonuçlarına ilişkin herhangi bir düzeltme yapmamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde herhangi bir ipotek veya haciz işlemi bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Demirbaşlar	2.719.312	19.837	-	2.739.149
Birikmiş itfa payları	(1.701.682)	(264.824)	-	(1.966.506)
Net defter değeri	1.017.630			772.643
	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Demirbaşlar	2.818.389	78.680	(177.757)	2.719.312
Birikmiş itfa payları	(1.479.458)	(398.051)	175.827	(1.701.682)
Net defter değeri	1.338.931			1.017.630

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Haklar	291.757	11.460	-	303.217
Birikmiş itfa payları	(124.541)	(20.910)	-	(145.451)
Net defter değeri	167.216			157.766
	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Haklar	270.073	21.684	-	291.757
Birikmiş itfa payları	(104.948)	(19.593)	-	(124.541)
Net defter değeri	165.125			167.216

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİ") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

- i) Kendi tüzel kişilikleri adına,
- ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	186.848	268.125
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	186.848	268.125

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0,02'dir (31 Aralık 2015: %0,04).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 2.473.933 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen temininata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 889.195 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL (*)	31.886.256	31.886.256	31.775.509	31.775.509
Avro (**)	1.980.200	7.346.344	2.024.639	6.433.494
ABD Doları (**)	364.450	1.282.572	71.730	208.562
		40.515.172		38.417.565

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket Gebze Center Ek Binalar ve Otel projesine ilişkin olarak yüklenici Şirket'ten 31.500.000 TL tutarında avans teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2015: 31.500.000 TL).

(**) Alınan teminatlar, Gebze Center Alışveriş Merkezi kiracılarından alınan teminatları kapsamaktadır.

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek SGK primleri	50.499	38.079
Personele borçlar	279	281
Toplam	50.778	38.360

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kullanılmayan izin karşılığı

Kullanılmayan izin karşılığı, tüm çalışanların hak ettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli yükümlülükler		
Personel prim karşılığı	1.200.000	1.500.000
İzin karşılığı	530.051	372.734
Toplam	1.730.051	1.872.734

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

Kullanılmayan izin karşılığının 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Dönem başı - 1 Ocak	372.734	396.302
Dönem içindeki artış/(azalış)	157.317	(23.568)
Dönem sonu - 31 Aralık	530.051	372.734

Personel prim karşılığının 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Dönem başı - 1 Ocak	1.500.000	2.500.000
Dönem içi ödemeler	(662.466)	(1.404.454)
Konusu kalmayan karşılıklar	(535.000)	-
İlaveler	897.466	404.454
Dönem sonu - 31 Aralık	1.200.000	1.500.000

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatları karşılığı	176.334	81.544
Toplam	176.334	81.544

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 4.426 TL (1 Ocak 2016: 4.092 TL).

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İskonto oranı	%4,72	%4,72
Beklenen maaş / limit artış oranı	%6,00	%6,00
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%98	%98

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
1 Ocak	81.544	73.998
Hizmet maliyeti	6.517	12.756
Faiz maliyeti	4.485	6.771
Aktüeryal kayıp	83.788	22.815
Dönem içinde yapılan ödemeler	-	(34.796)
31 Aralık	176.334	81.544

16. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
KDV alacağı	822.183	-
İş avansları	237.198	65.351
Toplam	1.059.381	65.351

Diğer duran varlıklar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 11.704 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 11.704 TL).

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	812.546	552.056
Gider tahakkukları	778.040	550.000
Toplam	1.590.586	1.102.056

17. ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR / ANA ORTAKLIK DIŞI KAR/ZARAR

Yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. ÖZKAYNAKLAR

18.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 239.000.331 TL'dir (31 Aralık 2015: 227.208.155 TL).

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	1.874.850	0,78	1.874.850	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	35.052.950	14,67	35.052.950	15,43
Diğer Halka Açık Kısım (*)	B	Hamiline	202.072.531	84,55	190.280.355	83,74
Toplam			239.000.331	100	227.208.155	100

(*) 31 Aralık 2016 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 187.912.428 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'ye ve 1.095.653 TL'si Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'e aittir.

18.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

18.3. Kar dağıtımı

SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No: 27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

18.4 Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 31 Aralık 2016 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karları ve dönem net karı sırasıyla 96.218.451 TL ve 1.511.361 TL'dir.

18.5 Paylara ilişkin primler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Paylara ilişkin primler	249.751.377	223.452.917
Toplam	249.751.377	223.452.917

11 Mayıs 2016 tarihli kısmi bölünmeye ilişkin uzman raporuna istinaden yeni ihraç edilen payların nominal değeri 11.792.176 TL ile devir alınan gayrimenkulün net pazar değeri 38.090.636 TL arasındaki 26.298.460 TL tutarındaki fark, paylara ilişkin primler olarak muhasebeleştirilmiştir.

18.6 Geri alınmış paylar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Geri alınmış paylar	3.984.585	-
Toplam	3.984.585	-

Birleşme/Bölünme işlemlerine ilişkin genel kurul toplantılarına katılan ve olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen halka açık ortaklık pay sahipleri paylarını ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Şirket'in 29 Ağustos 2016 tarihinde Kısmi Bölünme yolu ile Birleşme işlemi için yapmış olduğu Olağanüstü Genel Kurul toplantısına katılan pay sahiplerinin bir kısmı paylarını ortaklığa satarak ayrılma hakkı talep etmişlerdir. Şirket, kısmi bölünme işleminin kamuya açıklandığı tarih olan 4 Mayıs 2016'dan önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması olan 1 TL nominal değerli pay için 3,7426 TL bedelden, toplam 1.064.657 TL nominal değerli payları 3.984.585 TL bedelle geri almıştır. Hisse geri alımlarının finansmanı Şirket iç kaynaklarından sağlanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kira gelirleri	64.186.519	53.883.534
Diğer gelirler	-	81.624
Toplam	64.186.519	53.965.158

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ortak alan giderleri	4.912.669	4.897.758
Emlak vergisi giderleri	3.301.549	3.204.251
Toplam	8.214.218	8.102.009

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Personel giderleri	5.037.435	3.771.073
Sosyal sorumluluk projesi giderleri (*)	3.000.000	-
Seyahat ve araç kira giderleri	419.040	366.880
Vergi, resim ve harç giderleri	410.758	315.017
Danışmanlık giderleri	304.215	101.099
Amortisman ve tükenme giderleri	285.734	417.644
Merkez ofis giderleri	185.410	159.058
Yazılım giderleri	113.381	43.555
BİST giderleri	70.659	72.399
Haberleşme giderleri	33.888	44.802
Üyelik ve aidat giderleri	16.845	12.517
Diğer	212.704	142.818
Toplam	10.090.069	5.446.862

(*) Sosyal sorumluluk projesi giderleri, 23 Ağustos 2016 tarihinde “Milletin Meclisini Millet Yapar” yapı konsorsiyumu sözleşmesi kapsamında yapılan ödeme tutarından oluşmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	54.651.571	48.023.077
Konusu kalmayan karşılıklar	813.010	424.790
Kur farkı gelirleri	23.976	19.040
Diğer	275.362	82.297
Toplam	55.763.919	48.549.204

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Şüpheli alacak gideri	6.011.900	581.650
Kur farkı gideri	310.441	97.481
Diğer	101.859	-
Toplam	6.424.200	679.131

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Devlet iç borçlanma senetleri ve özel kesim tahvillerinden elde edilen faiz geliri	-	436.994
Toplam	-	436.994

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	690.290
Toplam	-	690.290

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Faiz gelirleri	2.563.958	3.677.468
Kur farkı gelirleri	646.506	7.979.681
Toplam	3.210.464	11.657.149

24. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kur farkı giderleri	32.835.233	16.970.931
Kredi faiz giderleri	6.231.659	4.546.330
Kredi komisyon giderleri	710.112	564.665
Diğer	4.485	6.771
Toplam	39.781.489	22.088.697

25. DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

26. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirketin kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmasından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. Şirketin kazancının, Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulması nedeniyle ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri yoktur.

27. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Net dönem karı	58.650.926	77.601.516
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	237.759.231	239.000.331
Hisse başına kazanç	0,247	0,325

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</i>		
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	38.516	-
Doğuş Oto Pazarlama Tic. A.Ş.	-	7.694
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	-	6.195
<i>İlişkili taraflardan şüpheli ticari alacaklar:</i>		
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	-	(6.195)
Toplam	38.516	7.694

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminat yoktur.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	486.129	267.824
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	226.441	494.263
Doğuş Bilgi işlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	17.111	12.667
Antur Turizm A.Ş.	-	10.812
Doğuş Avenu Dış Ticaret A.Ş.	-	8.128
Toplam	729.681	793.694

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'de bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>Bankalar - vadesiz mevduat</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	47.625	48.958
<i>Bankalar - vadeli mevduat</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	1.348.907	7.557.014

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	14.345.916	12.876.223
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	7.303.322	6.536.191
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.031.470	-
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	786.851	849.083
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	395.153	392.639
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	38.516	514.778
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	35.843	33.854
Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	15.238	13.490
Doğuş Holding A.Ş.	16.870	-
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	4.412	-
Toplam	23.973.591	21.216.258

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>Hizmet giderleri ve diğer giderler</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	421.523	228.443
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	290.616	226.989
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	209.299	226.968
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	104.849	170.724
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	91.017	34.635
Antur Turizm	84.441	122.628
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	35.250	5.250
Kral Pop Medya Hizmetleri A.Ş.	-	136.500
Kraltv Radyo Ve Televizyon Yayın A.Ş.	-	62.500
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	-	30.788
Garanti Portfoy Yönetimi	-	13.842
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	-	1.802
Toplam	1.236.995	1.261.069

Hizmet alımı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.669.242	2.277.563
Toplam	2.669.242	2.277.563

Faiz gelirleri

Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	299.059	581.288
------------------------------	---------	---------

Şirket'in satış gelirlerinin %37'si (31 Aralık 2015: %40) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

31 Aralık 2016 itibarıyla, dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ve Şirket'in direktörlere ve üst düzey yöneticilere ödediği ücretler toplamı 2.852.844 TL'dir (31 Aralık 2015: 3.329.132 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski,

29.1. 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 kiracılarından teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2016	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)						
	38.516	4.317.802	-	24.608	1.946.268	-
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	38.516	4.317.802	-	24.608	1.946.268	-
B) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	6.861.167	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	6.861.167	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2015	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)						
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	7.694	3.103.930	-	1.126	37.248.406	-
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
B) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	7.694	3.103.930	-	1.126	37.248.406	-
C) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	6.195	1.121.082	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	6.195	1.121.082	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

29.2. Likidite riski

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2016	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	193.438.739	223.166.930	14.581.439	30.281.508	178.303.983	-
Ticari borçlar	17.405.074	17.405.074	17.405.074	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	2.231.537	2.231.537	1.768.127	-	463.410	-
Toplam	213.075.350	242.803.541	33.754.640	30.281.508	178.767.393	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2015	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	86.379.032	95.341.579	11.503.813	11.301.492	72.536.274	-
Ticari borçlar	5.205.072	5.205.072	5.205.072	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	1.546.169	1.546.169	1.295.307	-	250.862	-
Toplam	93.130.273	102.092.820	18.004.192	11.301.492	72.787.136	-

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Yoktur).

29.3. Piyasa riski

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

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

Kur riski

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

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

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Aralık 2016 (TL tutarı)	31 Aralık 2015 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	1.526.055	4.813.637
Toplam yabancı para pasifler	(193.976.397)	(86.614.846)
Net pozisyon	(192.450.342)	(81.801.209)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2016			31 Aralık 2015		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	338.679	1.191.878	ABD Doları	1.622.104	4.716.430
	Avro	90.077	334.177	Avro	30.592	97.207
Toplam			1.526.055			4.813.637
Yükümlülükler						
Banka kredileri	ABD Doları	(32.721.703)	(115.154.218)	ABD Doları	-	-
Banka kredileri	Avro	(21.101.518)	(78.284.521)	Avro	(27.183.734)	(86.379.032)
Diğer borçlar	Avro	(118.160)	(438.363)	Avro	(74.211)	(235.814)
Diğer borçlar	ABD Doları	(28.215)	(99.295)	ABD Doları	-	-
Toplam			(193.976.397)			(86.614.846)
Net pozisyon			(192.450.342)			(81.801.209)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2016

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(11.406.164)	11.406.164
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	(11.406.164)	11.406.164
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(7.838.871)	7.838.871
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	(7.838.871)	7.838.871

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2015

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	471.643	(471.643)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	471.643	(471.643)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(8.651.764)	8.651.764
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	(8.651.764)	8.651.764

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	1.549.940	37.115.997
Vadeli mevduat	1.549.940	37.115.997

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Finansal araçlar		
Vadeli mevduat - TL	%6,00-%6,75	%7,50-%13,00
Vadeli mevduat - ABD Doları	%0,35	%2,00
Finansal borçlar - Avro	Euribor + %4,75	Euribor + %4,75
Finansal borçlar - ABD Doları	Libor + %5,35	-

Varlıkların faize duyarlılığı:

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.

29.4. 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/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

30. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Ticari alacaklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar devlet iç borçlanma senetleri ve özel kesim tahvillerinden oluşmaktadır. Bu varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçlar ve diğer borçlar

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri, Türkiye'deki mali piyasalardan alınabilen güvenilir bilgilere dayandırılarak hesaplanmıştır.

Değişken faiz oranına sahip uzun vadeli ABD Doları ve Avro cinsinden kredilerin 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
193.438.739	86.379.032	194.388.097	86.527.155

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

30. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - *Finansal Araçlar: Açıklama*" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1. Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
2. Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
3. Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	-	155.781.500	868.228.645	1.024.010.145
Toplam	-	155.781.500	868.228.645	1.024.010.145
31 Aralık 2015	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	-	14.285.000	757.912.424	772.197.424
Toplam	-	14.285.000	757.912.424	772.197.424

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 4.598.645 TL tutarındaki yapılmakta olan yatırımları, maliyet değerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılarak, maliyet bedelinden izlenmektedir (31 Aralık 2015: 3.705.424 TL) (Not 10).

31. FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

32. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- i. Şirket yatırımı devam etmekte olan Gebze Center Ek Binalar ve Otel İnşaatı Projesi finansmanında kullanılmak üzere ilk iki yıl anapara geri ödemesiz, toplam 5 yıl vadeli 3 ayda bir faiz ödemeli, 20.000.000 Avro tutarında kredi kullanmıştır. Kullanılan kredinin yıllık faiz oranı %6’dır.
- ii. Şirket, 7 Aralık 2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında; Gebze Center ve Doğuş Center Maslak’daki kiracılardan gelen talepler üzerine mevcut kiracıların ödemekte olduğu ABD Doları ve Avro bazlı TL karşılığı kira bedelleri için 1 Ocak - 31 Mart 2017 tarihlerinde geçerli olmak üzere ABD Doları kurunu 3,20 Türk Lirası, Avro kurunu 3,30 Türk Lirası olarak belirlemiştir.
- iii. Şirket, 29 Aralık 2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında; Doğuş Center Etiler’deki kiracılardan gelen talepler üzerine mevcut kiracıların ödemekte olduğu ABD Doları karşılığı kira bedelleri için 1 Ocak - 31 Mart 2017 tarihlerinde geçerli olmak üzere ABD Doları kurunu 3,20 Türk Lirası olarak belirlemiştir.

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

31 Aralık 2016 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 aşağıda gösterilmiştir:

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.946.926	37.249.535
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.024.010.145	772.197.424
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		15.927.610	19.906.407
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.041.884.681	829.353.366
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	193.438.739	86.379.032
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	826.592.304	733.919.115
	Diğer Kaynaklar		21.853.638	9.055.219
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.041.884.681	829.353.366

	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.946.268	37.248.406
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	186.848	268.125
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%98,28	%93,11
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%0,19	%4,49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	-	-
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%23,42	%11,81
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	%0,19	%4,49
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	L/D	Azami %10	-	-

.....

FİNANSAL TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ: 15 Şubat 2017
KARAR SAYISI : 2017/4

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ

II-14.1'İN İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI

Yönetim Kurulumuzun 15 Şubat 2017 tarih ve 2017/4 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği II-14.1 gereği, Şirketimizin 01.01.2016 - 31.12.2016 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan Finansal Tablolar ve Dipnotlarının tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki Tebliğ uyarınca solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Özlem Tekay
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Mustafa Sabri Doğrusoy
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Nazlı Yılmaz
Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

Çağan Erkan
Genel Müdür

**FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ: 28 Şubat 2017
KARAR SAYISI : 2017/7**

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ

II-14.1'NİN İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI

Yönetim Kurulumuzun 28 Şubat 2017 tarih ve 2017/7 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği II-14.1 gereği, Şirketimizin 01.01.2016 - 31.12.2016 faaliyet dönemine ilişkin olarak hazırlanan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, hazırlanan faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, ilgili Tebliğ uyarınca hazırlanan faaliyet raporunun işin gelişim ve performansını, şirketin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüst bir biçimde yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOÇUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Özlem Tekay
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Mustafa Sabri Doğrusoy
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Nazlı Yılmaz
Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

Çağan Erkan
Genel Müdür

D  **ĞUŞ**

**GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI**

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Doğuş Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No: 4/7 34398 Maslak-Sarıyer /İSTANBUL
Telefon: (0212) 335 28 50 **Faks:** (0212) 335 28 99

www.dogusgyo.com.tr

