



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

1 Ocak 2014 – 31 Aralık 2014

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun BDS'ler Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2014 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 19 Şubat 2015 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, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of

PricewaterhouseCoopers




Engin Çubukçu
Sorumlu Denetçi, SMMM

İstanbul, 27 Şubat 2015

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Müdür'ün Mesajı

Sayın Hissedarlarımız,

Genel olarak küresel ekonomilere baktığımızda 2014 yılını 2013 yılı ile karşılaştırdığımızda büyüme oranlarında belli oranda bir daralma gerçekleştiğini söyleyebiliriz. Örneğin IMF 2014 yılı için küresel büyüme tahminini aşağı yönde revize ederek % 3,3 oranında öngörmüştür. Dünya ekonomisine baktığımızda küresel ekonomik görünümü gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler çerçevesinde karşılaştırmalı olarak ele almanın ülke ve bölge bazında ayrı ayrı değerlendirmenin Dünya ekonomisinin büyümeye etki yapan dinamiklerini net olarak görmek açısından daha objektif olacağını düşünüyorum. Bu çerçevede küresel ekonomik görünüme bağlı olarak gelişmiş ülkelerde 2013 yılında % 1,4 olarak gerçekleşen büyümenin 2014 yılında % 1,8 olacağı öngörülmektedir.

Gelişmiş ülkeler nezdinde örnek vermek gerekirse ABD'de 2013 yılında % 2,2 olan büyümenin 2014 yılında da aynı seviyede olacağı tahmin edilmekte, 2013 yılında % 0,4 daralan Avro bölgesinde 2014 yılında % 0,8 büyümesi öngörülmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerde ise çeşitli yapısal sorunlar ve uygulanan para politikalarının yarattığı kırılganlık etkisine rağmen nispeten bir büyümenin gerçekleştiğini söyleyebiliriz. 2013 yılında % 4,7 oranında büyüyen gelişmekte olan ülkelerinde 2014 yılında % 4,4 oranında bir büyüme ivmesi yakalayacağı öngörülmektedir.

Ülkemize baktığımızda 2014 yılı gerek bölgesel ve jeopolitik riskler açısından gerek uygulanan uluslararası para politikaları, ABD merkez bankasının faiz oranları ve kurlarda yaşanan dalgalanmalar açısından 2013 yılı ile karşılaştırdığımızda büyümenin aşağı yönde seyrettiğini belirtmemiz gerekmektedir. 2014 yılı başında öngörülen Türkiye ekonomisindeki büyüme tahminlerinin yaşanan iç ve dış kaynaklı olumsuz gelişmelere bağlı olarak her çeyrekte aşağı yönlü revize edildiğinin de belirtmeniz gerekmektedir.

2014 yılı ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi özellikle iç piyasalar açısından yerel seçim beklentisi ve politik olaylar sebebiyle gergin başlamıştır. Ancak ilk çeyreğin sonu Mart ayı itibarıyla gerek yerel seçimlerin sonuçlanması gereksede TCMB nin gerçekleştirdiği para politikası ve faiz kararları ile büyüme olumlu yönde rahatlamış ve % 4,8 oranında gerçekleşmiştir. 2014 yılının ikinci çeyreğinde de siyasi belirsizliklerin ve küresel risklerin azalması sebebiyle ekonomide olumlu yönde bir rahatlama ve büyüme sağlanmış ve TÜİK verilerine göre de % 2,1 oranında büyüme sağlanmıştır. Ancak üçüncü çeyreğe girildiğinde özellikle küresel ve bölgesel riskler sebebiyle daha önce öngörülen % 3,3 büyüme tahmini karşısında Türkiye ekonomisi genel olarak sert bir fren yapmış ve % 1,7 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Makroekonomik gelişmeler ve yapısal reformların dışında gerçekleşen bölgesel ve jeopolitik risklerin örneğin Rusya-Ukrayna krizi, IŞİD-İrak ve Suriye sorunları bunlara bağlı olarak ortaya çıkan küresel riskler ekonomide büyüme tahminlerinin aşağı yönde revize edilmesine neden olmuştur. Sonuç olarak belirttiğimiz risklere bağlı olarak Türkiye ekonomisinin son çeyrekte ve 2014 yılının tamamı için büyüme tahminlerinin % 3,5-4 aralığında olacağı ekonomi çevreleri nezdinde öngörülmektedir.

2014 yılında Doğuş GYO olarak küresel risklere rağmen ekonomide oluşan durgunluğa ve dalgalanmalara karşı uyguladığımız şeffaf, yalın ve temkinli yatırım kararları ile önemli yatırım projelerine imza atmış bulunuyoruz.

2013 yılı sonunda gayrimenkul portföyümüze kattığımız Gebze Center AVM ile portföy büyüklüğümüzü arttırmış ve buna ek olarak Gebze Center AVM projesinin geliştirilmesi yönünde gerek mevcut AVM nin genişlemesi gerek ek bir otel yatırımının gerçekleştirilmesi gereksede yatırım değerini artıracak diğer unsurların eklenmesi ile karlılığımızı arttırmayı hedefliyoruz.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Doğuş GYO A.Ő.'nin 2014 yıl sonu net dönem karı 51,8 milyon TL olarak gerçekteŐmiştir. Aynı dönemde kira gelirlerimiz de istikrarlı bir büyüme göstererek 46,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü ise; 2014 yıl sonunda Gebze Center AVM'nin portföyümüze 2013 yıl sonunda dahil olması ile birlikte önemli ölçüde artış göstererek 756,6 milyon TL'ye yükselmiştir. Ayrıca 2014 yılının Temmuz ayında ilk duyurusu yapılmış olan "Gebze Center Ek Binalar Projesi" kapsamında yasal gerekliliklerinin yerine getirilmesi ve proje geliştirilmesi çalışmalarının 2015 yılında hız kazanacağı beklenmektedir.

31 Aralık 2013 tarihinde 30 GYO'nun piyasa değeri, 18.118.962.000-TL'den 31 Aralık 2014 tarihinde 31 GYO ile 21.731.256.000-TL'ye yükselmiştir. Doğuş GYO 967.907.000.-TL piyasa değeri ile 31 Aralık 2014 itibarıyla GYO'lar arasında ile 3. sıradadır.

2015 yılı içinde yatırım olarak almış olduğumuz projelerin geliştirilmesi ve karlılığımızı arttıracak diğer yatırım kararları ile paydaşlarımıza ve değerli hissedarlarımıza en üst seviyede fayda ve kazanç sağlayacak çalıŐmalara imza atacağımız bir yıl olacağını özellikle belirtmek isterim.

Bu vesile ile her yıl olduğu gibi tekrar tüm hissedarlarımıza, yatırımcılarımıza, paydaşlarımıza ve değerli çalışma arkadaşlarımıza çok teŐekkür ederim.

Saygılarımla,

Murat İNAN
Genel Müdür & CEO

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GENEL BİLGİLER

Raporun Dönemi

Faaliyet Raporumuz 01.01.2014 – 31.12.2014 dönemini kapsamaktadır.

Ortaklığın Ünvanı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirketin Tarihçesi ve Genel Bilgileri

İlk kez 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan yasal düzenlemeler ile ülkemizde uygulama zemini bulan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) şirketleri 1997 yılından itibaren halka açılarak Borsa'da işlem görmeye başlamıştır. Şirketimiz, 25 Temmuz 1997 tarihinde 5 milyon TL kayıtlı sermayesi ve 250.000 TL ödenmiş sermayesi ile Osmanlı GYO ünvanıyla Borsa'daki üçüncü GYO şirketi olarak işlem görmeye başlamış ve İMKB 100 endeksine dahil edilmiştir.

2001 yılı sonunda her ikisinde Doğuş Grubuna ait olan Osmanlı ve Garanti Bankalarının birleşmesi neticesinde %51 sermaye payı Garanti Bankası mülkiyetine geçen şirket Garanti Bankası'nın bir mali iştiraki haline gelmiştir. Şirketin kayıtlı sermayesi 500 milyon TL'dir. Ödenmiş sermayesi ise 2007 yılı itibari ile 93,78 milyon TL'ye çıkarılmıştır.

Şirketimizin ortaklık yapısı Garanti Bankası'nın hisselerinin %50'sini GE Real Estate Europe'a ve %50 sini Doğuş Holding A.Ş.'ye satması üzerine 1 Aralık 2006 tarihinde ortaklık yapısı, %25,5 Doğuş Holding A.Ş., %25,5 GE Real Estate Europe ve %49 halka açık şekilde değişmiştir. Ticaret ünvanı da Doğuş-GE GYO A.Ş. olarak tescil edilmiştir. 15.09.2010 tarihinde iki ortak arasında imzalanan niyet mektubunu takiben, Doğuş Holding ve General Electric Capital Corporation arasında 12.11.2010 günü General Electric Capital Corporation'ın Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de sahip olduğu 23.913.900 TL nominal bedelli hisselerinin tamamının (şirket sermayesinin %25,5'i) Doğuş Holding'e 28.000.000 ABD Doları karşılığında satışı için taraflar arasında bir Hisse Alım Satım Sözleşmesi imzalanmıştır.

Taraflar ilgili kamu ve kurumların onaylarını alarak , hisselerin devri ve kapanış işlemlerini tamamlamışlardır. Ticaret ünvanı da Doğuş GYO A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

Bu doğrultuda 3 Ocak 2011 tarihinden itibaren şirketimizin ortaklık yapısı, %51 Doğuş Holding A.Ş. ve %49 halka açık şekilde değişmiştir. Ticaret ünvanı da Doğuş GYO A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

26 Aralık 2013 tarihinde tescil edilmiş olan Kısmi Bölünme işlemi neticesinde gerçekleştirilen aynı sermaye artışı sonucunda; Doğuş GYO A.Ş. ödenmiş sermayesi 227.208.155-TL'ye yükselmiştir.

BIST endeksinde halen 'DGGYO' koduyla işlem görmektedir.

Merkez Adresi	Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi, No:4/23 Maslak/Sarıyer 34398 İstanbul
Telefon No	(212) 335 28 50
Fax No	(212) 335 28 99
Ticaret Sicil No	373764
Mersis No	0648-0081-4890-0019
İnternet Adresi	www.dogusgyo.com.tr

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Vizyon/Misyon

Şirketimiz yeni ortaklık yapısıyla birlikte Doğuş Grubu'nun global deneyimi ve gcl sermayesi; bünyesinde taŐıdđđ finans, inşaat ve gayrimenkul alanlarındaki tecrübesi ile Türkiye'nin önde gelen yatırımcı ve geliştirici Şirketlerinden biri olmayı hedeflemiŐtir.

Doğuş GYO A.Ő., istikrarlı bir büyüme sağlayarak yatırım portföyünün değerini yükseltmeyi, bu Şekilde ortaklarına hisse senetlerinden gerek kar payı, gerekse piyasa değerinde artış Şeklinde en yüksek faydayı sağlarken aynı zamanda geliŐtireceđđ projelerde hitap edeceđđ müşteri kitlesine en yüksek tatmini sağlamayı misyon edinmiŐtir.

Yatırım Stratejisi

Doğuş GYO A.Ő. gayrimenkul geliştirme ve yatırım faaliyetlerini inşaat, finansman ve pazarlama alanlarında deneyim ve uzmanlık gerektiren, kurumsal bir yapıda profesyonelce yürütülmesi zorunlu olan verimli ve karlı bir gelir kaynađđ olarak görmektedir.

Doğuş GYO A.Ő. stratejik olarak özellikle ticari gayrimenkuller konusunda yüksek kira getirisi olan, gerek satın alma gerek satış sürecindeki politikalarında, yatırımcılarının yüksek menfaatleri doğrultusunda hareket edip, her zaman düşük riskli projelere yatırım yapmayı hedeflemiŐtir.

Şirketin portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkanları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkanlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

I-ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI İLE BUNLARA İLİŞKİN HESAP DÖNEMİ İÇİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER

Organizasyon Şeması

31 Aralık 2013 tarih 374 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 01.01.2014 tarihi itibarıyla şirketimiz personeli Ertan Barın Proje Yönetiminden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, Nazlı Yılmaz Mali İşlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, Cüneyt Güneren Mali İşler Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Ayrıca 10.10.2014 tarihi itibarıyla Şebnem Cengiz Proje Yönetimi Müdür Yardımcısı olarak şirketimizde göreve başlamıştır. Bu atamalarla şirketin organizasyon yapısı değişmiş olup aşağıdaki şemada gösterildiği gibidir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II- ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31 Aralık 2014 itibarıyla aşağıdaki gibidir;

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	1.874.849,75	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	35.052.949,97	15,43
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık-Kısmi Bölünme ile gelen)	B	Hamiline	132.332.502,28	58,24
Doğuş Turizm Sağlık Yat.İşl.San.A.Ş.	B	Hamiline	1.095.653,00	0,48
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	56.852.200,00	25,02
TOPLAM			227.208.155,00	100,00

Kayıtlı Sermaye tutarı: 500.000.000-TL

Sermayede Doğrudan % 5 veya Daha Fazla Paya veya Oy Hakkına Sahip Gerçek ve Tüzel Kişi Bulunmamaktadır.

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 500.000.000 TL, Ödenmiş Sermayesi ise 227.208.155 TL'dir. Sermayenin %5 ve %10'undan fazlasına sahip ortaklar;

Doğuş Holding A.Ş.: %74,98

Halka Açık : %25,02

Toplam: % 100,00

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Ortaklar	Pay Adedi	Grubu	İmtiyazlı / İmtiyazsız Payların Oy Hakkı	İmtiyazlı / İmtiyazsız Payların Toplam Oy Hakkı	İmtiyazlı / İmtiyazsız Payların Toplam Oy Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	1.874.849,75	A	1	1.874.849,75	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	35.052.949,97	B	1	35.052.949,97	15,43
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık-Kısmi Bölünme ile gelen)	132.332.502,28	B	1	132.332.502,28	58,24
Doğuş Turizm Sağlık Yat.İşl.San.A.Ş.	1.095.653,00	B	1	1.095.653	0,48
Halka Açık Kısım	56.852.200,00	B	1	56.852.200	25,02
Toplam	227.208.155,00			227.208.155	%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 zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık kullanımına azami özen gösterilmektedir. 1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde azınlık pay sahiplerimiz tarafından şirketimize ulaşan herhangi bir eleştiri veya şikayet olmamıştır. Şirketimiz hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. (A) Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Bunun dışında Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. 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 hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir. Şirketimizin sermayesinde karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

Azınlık payları yönetimde temsil edilmemekte olup ana sözleşmemizde de yer verilmemiştir. Mevzuat ve esas mukavelede yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul toplantısında oylama elektronik oy kullanımı ile açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin Ortaklık Yapısı ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

Yıl içinde aşağıdaki işlemler doğrultusunda sermaye yapısı değişmiştir.

Pay sahiplerimizden;

- Sayın Ferit Faik Şahenk'in şirketimizde sahip olduğu 2.205.215.- TL nominal bedelli 2.205.215 adet nama yazılı payını 10.121.936,85.-TL.sı bedelle,
- Sayın Filiz Şahenk'in şirketimizde sahip olduğu 1.102.492.- TL nominal bedelli 1.102.492 adet nama yazılı payı 5.060.438,28.-TL.sı bedelle, 21 Ağustos 2014 tarihinde Doğuş Holding A.Ş.'ne satışı gerçekleşmiştir.

Şirketin Esas Sözleşmesi ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

Hesap dönemi içinde Esas Sözleşmesinde bir değişiklik olmamıştır.

III- ŞİRKET YÖNETİM KURULU, İCRA VE KOMİTE ÜYELERİ

26 Mart 2014 tarihinde gerçekleştirilen 2013 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 09 Nisan 2014 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısı sonrası Yönetim Kurulu Üyeleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir;

Adı, Soyadı	Ünvanı	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi	İcra Durumu	Bağımsızlık Durumu
Hüsnü AKHAN	Başkan	26.03.2014	26.03.2015	İcracı değil	
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	26.03.2014	26.03.2015	İcracı değil	
Hayrullah Murat AKA	Üye	26.03.2014	26.03.2015	İcracı değil	
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	26.03.2014	26.03.2015	İcracı	
Mustafa Sabri DOĞRUSOY	Üye	26.03.2014	26.03.2015	İcracı değil	Bağımsız Üye
Mustafa Ahmet ÜNAYDIN	Üye	26.03.2014	26.03.2015	İcracı değil	Bağımsız Üye

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Şirket Yöneticilerinin Özgeçmişleri

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 Doğuş Grubu bünyesine katılmıştır. Garanti Bankası'nda Hazine, Operasyon ve Dış İlişkilerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmasını müteakip, 1998 yılında Körfezbank Genel Müdürlüğü görevine atanmıştır. 2001-2005 seneleri arasında Doğuş Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve CFO olarak görev yapan Hüsnü Akhan, Ocak 2006'dan bu yana Doğuş Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapmaktadır. Ayrıca Doğuş Grubu şirketlerinden Doğuş Gayrimenkul, Doğuş Enerji, Doğuş Sağlıklı Yaşam, Körfez Havacılık, Doğuş Planet Elektronik Tic. ve Bilişim Hizmetleri ve Pozitif Müzik Yönetim Kurulu Başkanlığı, D Enerji Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve TUVTURK, Doğuş IMG, Doğuş İnşaat, GarantiBank Moscow Yönetim Kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Murat İNAN

Genel Müdür/ CEO

Lisans Eğitimini 1982 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme-Maliye Bölümü'nde tamamlayan Sayın 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 Sayın İnan, 1998 yılında Doğuş Grubu'na geçmiştir.

Doğuş Holding AŞ'de Mali İşler Bölüm Başkanlığı ile birlikte IT Bölüm Başkanlığı görevini de yürütmüş bulunan Sayın Murat İnan, Mayıs 2009 da Doğuş GYO AŞ'nin Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü olmuştur. Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetçi Ruhsatlarına da sahip olan Sn Murat İnan, 2012 yıl sonu itibariyle Doğuş Holding A.Ş'deki görevinden ayrılmış olup tam zamanlı olmak üzere Doğuş GYO A.Ş'de çalışmalarına devam etmiştir. 2013 yılı Mart ayı itibariyle Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini devrederek Doğuş GYO AŞ'nin Genel Müdürü & CEO'su olarak görevini sürdüren Sn. Murat İnan, Doğuş Grubu'nun çeşitli şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyesidir.

Ekrem Nevzat ÖZTANGUT

Üye

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 ve ayrıca 1992-1994 seneleri arasında Marmara Üniversitesi'nde öğretim görevlisi olarak çalışan ÖZTANGUT hali hazırda Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Genel Müdürlüğü yanı sıra, Doğuş Grubu şirketlerinden Dream Doğuş Restarurant Grubu Şirketleri ve Doğuş SK Girişim Sermayesi Yönetim Kurulu Başkanlıkları, TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi Üyesi ve Garanti Emeklilik Yönetim Kurulu Üyesidir. ÖZTANGUT Doğuş Otomotiv, Doğuş Oto, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Doğuş Enerji Toptan Elektrik Ticaret A.Ş., Garanti Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu Üyelikleri ve grup dışı olarak 2011 tarihinden bu yana Goodyear Lastikleri T.A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği ve Genç Başarı Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir. ÖZTANGUT 2000-2013 yılları arasında Takasbank Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve 2007-2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı Kuruluşlar Birliği Başkanlığı yapmıştır.

Hayrullah Murat AKA

Üye

Murat Aka ODTÜ İşletme Bölümü'nde lisans (1984) ve Boğaziçi Üniversitesi'nde İş İdaresi Bölümü'nde yüksek lisans -MBA- (1987) yapmıştır. 2007 yılında Harvard Business School'da 172. Dönem İleri Yöneticilik Programı'nı (AMP172) tamamlamıştır. 1987 yılında Doğuş Grubu'na katılmış olup halen Doğuş Grubu şirketlerinden Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş Yönetim Kurulu Üyeliği ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeliğinin yanı sıra Doğuş Oto Pazarlama , VDF Finansman A.Ş ve iştirakleri ile LeasePlan Filo Kiralama şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim/Risk Komitesi Başkanıdır. Sayın Murat Aka, aynı zamanda Garanti Emeklilik A.Ş Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi Üyesi, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Doğuş Spor Yatırımları ve DGS Koruma ve Özel Güvelik Hizmetleri şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesidir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

Üye

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1986 yılı mezunudur. 1995 yılına kadar serbest avukatlık ve Holding şirketlerinde hukuk müşavirliği yaptıktan sonra Doğuş Grubunda çalışmaya başlamıştır. Halen Doğuş Grubu şirketlerinden Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş., Doğuş Yayın Grubu Şirketleri, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Doğuş Oto Pazarlama A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği ile Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.'nde yönetim kurulu başkan danışmanı ve Baş Hukuk Müşaviri, Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. ve Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'de hukuk müşavirliği görevlerine devam etmektedir. Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Sermaye Piyasası ve Rekabet Hukuku dersleri vermektedir.18.04.2011'den bu yana Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetim kurulu üyeliği görevini icra etmektedir.

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye

1981'de Yıldız Teknik Üniversitesi'nden Mühendis, 1983'de İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Lisansüstü eğitimden 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. Uzun yıllardan bu yana Türkiye'nin saygın kuruluşlarından bazılarında İcra Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış olup, 2014 yılından itibaren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi -Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır. Ayrıca Doğuş Grubu şirketlerinden Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 2012 yılından bu yana Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız Üye olarak görev almaktadır.

Mustafa Ahmet ÜNAYDIN

Bağımsız Üye

1957 doğumlu olan ÜNAYDIN 1982 yılında Boğaziçi Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. 1982-1983 yılları arasında Intra Dış Ticaret A.Ş.'de İhracat Müdürlüğü, 1983-1985 yıllarında Enka Arabia Ltd.'de Cidde ofis müdürlüğü yapan ÜNAYDIN, 1985-1999 yılları arasında Coopers&Lybrand ve PriceWaterhouseCoopers'da denetçi ve yönetici olarak çalışmış, ardından 1999-2006 yıllarında STFA İnşaat Grubu'nda yönetici ve koordinatörlük görevini sürdürmüştür. 2009 yılından beri Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler:

Murat İNAN, Genel Müdür/ CEO

M. Cem ENGİN, Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı

Nazlı YILMAZ, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

Ertan BARIN, Proje Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı

31.12.2014 tarihi itibarıyla şirketimizin bordrosunda 5 kadın, 7 erkek olmak üzere toplam 12 personel mevcuttur. Hesap dönemi içerisinde üst düzey yönetici sayısında bir değişiklik olmamıştır, 01.01.2014'de 11 olan personel sayısı 31.12.2014'de 12 olarak değişmiştir. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

M. Cem ENGİN

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel M¼d¼r Yardımcısı

İngiltere/Nottingham Trent University’de Uluslararası İŞletme Yönetimi alanında Lisans (BA with Honours) ve Londra/European School of Economics Uluslararası Pazarlama Yönetimi alanında Yüksek Lisans (MBA) eğitimi tamamlamıştır. ENGİN, 1999 ve 2005 yılları arasında Doğan Holding Şirketler Grubu’na bağlı Çelik & Halat ve Tel Sanayii A.Ő. ve Doğan Dış Ticaret A.Ő. Şirketlerinde Dış Ticaret alanında görev yapmıştır. İngiltere/Londra’da faaliyet gösteren ve Doğan Holding’e bağlı Falcon Purchasing Services Ltd. Őirketinde Dış Ticaret Operasyonları alanında Genel M¼d¼r Yardımcısı olarak görevini sürdürm¼Őtür. 2005 yılının Mayıs ayında Doğuş Grubu’na katılan ENGİN, Doğuş Grubu’na bağlı Doğuş Holding Stratejik Planlama, İŞ Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri, Doğuş Otomotiv Grubu (DOD, Porsche Türkiye markalarında) Şirketlerinde Direktörlük ve Genel M¼d¼r Yardımcılığı görevlerini sürdürm¼Őtür. Haziran 2007’de Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.’ye Satış ve Pazarlama’dan sorumlu Grup M¼d¼r¼ olarak transfer olmuştur. Mart 2008 tarihi itibariyle baŐladıđı Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Őirketinde Kurumsal İletişim, Kiralama ve Pazarlama’dan sorumlu Genel M¼d¼r Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

Nazlı YILMAZ

Mali İŞler Genel M¼d¼r Yardımcısı

1996 yılında EskiŐehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fak¼ltesi İktisat Bölümü’nde lisans eğitimi tamamlayan YILMAZ, 1997- 2003 yılları arasında Ege Yatırım Menkul Değerler A.Ő. Őirketinde Mali İŞler-Finans Yetkilisi olarak görev yapmıştır. 2003 yılında Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ő.’ye geçerek Mali İŞler – Finans M¼d¼r Yardımcılığı pozisyonunda çalıŐmıŐtır. 2004 yılından bu yana Doğuş Grubu bünyesindeki Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.’de Mali İŞler Direktörl¼ olarak görev yapmakta olup, 01 Ocak 2014 tarihi itibariyle Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.’de Mali İŞler Genel M¼d¼r Yardımcısı görevine terfi etmiştir. Aynı zamanda Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sertifikası (2005) ve BilirkiŐi sertifikaları (2010-2012) bulunmaktadır.

Ertan BARIN

Proje Yönetimi Genel M¼d¼r Yardımcısı

YTÜ İnşaat Fak¼ltesi İnşaat M¼hendisliđi Bölümü’nde lisans (1994) ve YTÜ İnşaat Fak¼ltesi Hidrolik Anabilim Dalında yüksek lisans (1998) yapmıştır. 1996 ve 1998 yılları arasında YTÜ Hidrolik Anabilim Dalı’nda akademisyen olarak görev yapmış, yurtiçi ve yurtdıŐında çeşitli alt yapı ve üst yapı inŐaatlarında çalıŐtıktan sonra 2003 yılında Doğuş Grubu’na katılmıştır. 2003 ve 2005 yılları arasında Doğuş Yapı San. A.Ő.’de Proje M¼d¼r¼, 2005-2013 yılları arasında Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.’de Proje Yönetim Direktörl¼ olarak çalışmış ve 2014 itibariyle Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.’de Proje Yönetimi Genel M¼d¼r Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri 26 Mart 2014 tarihli olağan genel kurul toplantısında 2014 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiş ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 374'üncü ve 375'inci maddelerinde belirtilen yetkileri haiz bulunmaktadır.

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulunun Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bağımsızlık ölçütlerini taşımaktadır. Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin eki "Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.6'ncı maddesine göre Bağımsız üyelerin bağımsızlık kriterlerine sahiptirler. Bu belge internet sitesinde mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, 26.03.2014 tarihinde seçildikleri Genel Kurul'a sunulmuştur. 01.01.2014 - 31.12.2014 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum olmamıştır.

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

Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin, şirket faaliyet konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususunda TTK 395. ve 396. maddeleri kapsamında Genel Kurul'dan onay alınmaktadır. 1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

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

Yönetim kurulunda her üyenin eşit oy hakkı olup, görevlerini etkin olarak yerine getirebilecekleri sıklıkta toplantı düzenlenmekte ve sekreteryası şirket tarafından gerçekleştirilmektedir. Yönetim Kurulu toplantılarında gündem önceden hazırlanarak üyelerin incelemesine sunulmaktadır. Yönetim Kurulu 1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde 25 kere toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 28 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantıları şirket Esas Sözleşmesinin 13. Maddesi çerçevesinde gerçekleştirilir. Şirket Esas Sözleşmesinin 13. Maddesinde ayrıca özellik arz eden Yönetim Kurulu kararlarının oybirliği ile alınmasına ilişkin bilgiye yer verilmektedir. Kararlar oybirliği ile alınmadığı takdirde Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilmesi zorunlu tutulmuştur.

Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır.

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

Yönetim Kurulu yapımız hızlı ve rasyonel kararlar alınmasına ve kurumsal yönetim ilkeleri gereği kurulması zorunlu olan komitelerin oluşumuna ve çalışmalarını etkin bir şekilde yürütmelerine imkan sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu'nda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunmakta ve üyelerin çoğunluğu icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu'nun bir üyesi icracı, beş üyesi ise icracı değildir. İcrada görevli olmayan üyelerden ikisi bağımsız üyedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler (Devamı)

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

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin eki "Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.6. maddesine göre Bağımsız üyelerin bağımsızlık kriterlerine sahiptirler. Bu belge internet sitesinde mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, 26.03.2014 tarihinde seçildikleri Genel Kurul'a sunulmuştur. 01.01.2014 - 31.12.2014 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum olmamıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulunun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikteki işlemleri bizzat veya başkaları adına yapabilmeleri ve rekabet edebilmeleri, bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususu" yapılan müzakereler sonucunda 09 Nisan 2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış olduğu herhangi bir işlem yoktur.

1 Ocak-31 Aralık 2014 döneminde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. Ayrıca 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 değildir.

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

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve çalışanları haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamış, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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

Yönetim Kurulu; Şirket işleri lüzum gösterdikçe toplanır. Ancak ayda en az bir defa toplanması mecburidir. 1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde 25 adet toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerimiz sayısal olarak ortalama % 85 oranında yapılan toplantılara katılmıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulunda Bağımsız Üye olarak görev yapmakta olan, Mustafa Sabri DOĞRUSOY ve Mustafa Ahmet ÜNAYDIN'ın Bağımsız üye beyanları 24 Şubat 2014 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda ilan edilmiş olup, şirketimizin internet sitesinde mevcuttur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

- a) Şirkette, Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre şirketin yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı ve/veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam nedeniyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, halen/üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,
- d) 31 Aralık 1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine ve Yönetim Kurulu tarafından görevlendirildiğim şirket adına temsil görevlerine zaman ayıracağımı,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı

beyan ederim.

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

24 Şubat 2014



Mustafa Sabri DOĞRUSOY

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

- a) Şirkette, Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre şirketin yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı ve/veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam nedeniyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, halen/üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,
- d) 31 Aralık 1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine ve Yönetim Kurulu tarafından görevlendirildiğim şirket adına temsil görevlerine zaman ayıracağımı,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı

beyan ederim.

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

24 Şubat 2014



Mustafa Ahmet ÜNAYDIN

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimizin 01 Ocak 2014 - 31 Aralık 2014 dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları Yönetim Kurulunun 19/02/2015 tarih ve 2015-404 sayılı kararı ve faaliyet raporu Yönetim Kurulunun 27/02/2015 tarih ve 2015-408 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)"nin 2'nci bölümünün 9'uncu maddesi gereğince Sorumluluk Beyanında bulunmuş ve Finansal Raporlarımız ve Faaliyet Raporumuz ile aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan etmiştir.

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN

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

Yönetim Kurulumuzun 19 Şubat 2015 tarih ve 2015/404 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:II, No:14.1 sayılı Tebliğ esasları gereği, Şirketimizin 01.01.2014 -31.12.2014 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan Finansal Tablolar ve Dipnotlarının tarafımızca incelendiğini,
- 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,
- Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki Tebliğ uyarınca solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Denetimden Sorumlu Komite



Mustafa Ahmet ÜNAYDIN
Üyesi Denetimden Sorumlu Komite Bşk.



Nazlı YILMAZ
Mali İşler Genel Müdür Yrd.



Murat İNAN
Genel Müdür (CEO)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN

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

Yönetim Kurulumuzun 27 Şubat 2015 tarih ve 2015/408 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,


a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği Seri:II, No:14.1 gereği, Şirketimizin 01.01.2014 -31.12.2014 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,

b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, hazırlanan faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki Tebliğ uyarınca hazırlanan faaliyet raporunun işin gelişim ve performansını, şirketin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüst bir biçimde yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Denetimden Sorumlu Komite



Mustafa Ahmet ÜNAYDIN
Üyesi Denetimden Sorumlu Komite Bşk.



Nazlı YILMAZ
Mali İşler Genel Müdür Yrd.



Murat İNAN
Genel Müdür (CEO)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve halka açıklanır. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı “Aday Gösterme Komitesi” ve “Ücret Komitesi” oluşturulmamış, 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. Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyelerinin çoğunluğu ve başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir.

1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. Yönetim Kurulu, Komitelerin etkin ve verimli çalışması için gerekli koordinasyon ve gözetimi sağlar.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 26 Mart 2014 tarihinde gerçekleştirilen 2013 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 09 Nisan 2014 ve 09 Mayıs 2014 tarihlerinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantıları sonrası Komitelerde görev yapmak üzere;

- a) Denetimden Sorumlu Komite
 - Mustafa Ahmet Ünaydın - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
 - Mustafa Sabri Doğrusoy (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
- b) Kurumsal Yönetim Komitesi
 - Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Hasan Hüsnü Güzelöz - Yönetim Kurulu Üyesi
 - Mustafa Ahmet Ünaydın - (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
- c) Riskin Erken Saptanması Komitesi
 - Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Mustafa Ahmet Ünaydın - (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Hasan Hüsnü Güzelöz - Yönetim Kurulu Üyesi

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

a) Denetimden Sorumlu Komite

Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda 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. 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.

Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarında gözetiminde gerçekleştirilmektedir. 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 kuruluna yazılı olarak bildirir.

Komite çalışmalarının 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 kuruluna sunar.

Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2014-31.12.2014 döneminde 4 kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

b) 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. Tebliğ kapsamında Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirir.

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

Komite kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uyulmaması nedeniyle meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici önerilerde bulunur. Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarını gözetir.

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2014-31.12.2014 döneminde 4 kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

c) 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, 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 basilica 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 01.01.2014-31.12.2014 döneminde 1 kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirketimizin 12 Mart 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 387 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile; 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nin 11’inci maddesi gereğince “Yatırımcı İlişkileri Bölümü” kurulmuştur. Tebliğin ilgili maddesi gereği bu bölüm doğrudan ortaklık genel müdürüne bağlı olarak çalışmaktadır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi olarak Hasan Hüsnü Güzelöz, bölüm personeli olarak Nazlı Yılmaz görevlendirilmiştir. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi Hasan Hüsnü Güzelöz “Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3” ve “Kurumsal Yönetim Derecelendirme” lisanslarına sahiptir ve ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili 29 Aralık 2014 tarihli raporunu yönetim kuruluna sunmuştur. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin ve bu bölümde görev alan kişinin adı, soyadı ve iletişim bilgileri 25 Haziran 2014 tarihinde özel durum açıklaması ile KAP’ta kamuya duyurulmuştur.

1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde pay sahiplerinden yatırımcı ilişkileri bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan 100’ün üzerinde başvurunun hepsi gerek sözlü gerekse mail yolu cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

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

Şirketimizin üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını oluşturmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı; maaş, primler, SGK işveren primleri, işsizlik işveren primleri, özel sigortalar ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur haklarından oluşmaktadır. Şirketimizin üst düzey yöneticilerine 1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 dönemi içerisinde sağlanan menfaatler toplamı 2.960.724-TL olarak gerçekleşmiştir.

IV- EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

2014 Yılı Dünya ve Türkiye'deki Ekonomik Gelişmeler

2014 yılı Dünya ekonomisine baktığımızda; gelişmiş ülkelerde 2013 yılında % 1,4 olarak gerçekleşen büyümenin 2014 yılında % 1,8 olacağı öngörülmektedir. ABD'de 2013 yılında % 2,2 olan büyümenin 2014 yılında da aynı seviyede gerçekleşeceği öngörülmektedir. 2013 yılında % 0,4 oranında daralan Avro Bölgesi'nin ise 2014 yılında % 0,8 oranında büyümesi beklenmektedir. Japonya ise 2013 yılında % 1,5 oranında büyümüştür ve 2014 yılında sadece % 0,9 oranında büyümesi beklenmektedir.

IMF, gelişmekte olan ülkelerin büyük bir bölümü için büyümede aşağı yönlü revizyon yapmıştır. 2013 yılında % 4,7 oranında büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2014 yılında % 4,4 oranında büyüyeceği öngörülmektedir. Grup içerisinde 2013-14 dönemi için ortalama % 6,5 büyüme oranıyla gelişmekte olan Asya liderliğini sürdürmektedir. Özellikle Çin ve Hindistan'ın yüksek büyüme oranlarının etkisi önemli rol oynamaktadır. Gelişmekte olan Avrupa ve Latin Amerika ise 2013-14 dönemi için % 3'ün altında bir büyüme oranı öngörülmektedir.

2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç piyasalar açısından gerek yerel seçimler gereksede politik olaylar sebebiyle gergin ve siyasi belirsizliklerle başlamıştır. Özellikle Ocak ayında TL'nin sert değer kayıpları T.C. Merkez Bankasının piyasalara müdahalesini zorunlu hale getirmiş ve gerçekleştirilen ara toplantılarda TCMB faiz artırımına gitmek durumunda kalmıştır. Merkezin gerçekleştirdiği bu müdahale piyasalar açısından olumlu olarak algılanmış ve TL bir miktarda olsa değer kazanmaya başlamıştır. 2014 yılının ilk ayında cari açık bir önceki yılın aynı ayına göre %16 oranında daralmış ve 4,9 milyar USD düzeyine gerilemiştir. 28 Ocak'taki ara toplantısında faiz oranlarını hızlı bir şekilde artıran TCMB, Şubat ayı toplantısında enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceğini belirtmiştir. Şubat ayında da seyreden siyasi belirsizlikle uluslararası derecelendirme kurumlarında(S&P) Türkiye'nin yatırım yapılabilir noktasındaki kredi notunu durağandan negatife çevirmiştir. 2014 yılının ilk çeyreğinin sonu Mart ayına gelindiğinde ise gerçekleştirilen yerel seçimler sonrası siyasi belirsizliğin yavaş yavaş ortadan kalktığı gözlemlenmiş ve buna bağlı olarak gerek TL cinsi varlıkların pozitif olarak artışa geçtiği gözlemlenmiş gerekse de bu pozitif yönlü iyileşmeye bağlı olarak 18 Mart'ta TCMB'nin gerçekleştirdiği Para Politikası Kurulu toplantısında, faiz oranında herhangi bir değişikliğe de gidilmemiştir. Sonuç olarak açıklanan TÜİK verilerine göre 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisinin % 4,8 büyüdüğünü belirtebiliriz.

2014 yılının ikinci çeyreğine gelindiğinde ise siyasi belirsizliklerin ve küresel risklerin azalması sebebiyle nispeten ilk çeyreğe göre daha olumlu geçtiği söylenebilir. 2014 yılının ikinci çeyreğinde alınan makro ihtiyati tedbirlerin yurt içi talebi yavaşlatmasıyla, toplam tüketimin % 0,7 oranında arttığını gözlemledik. Ayrıca aynı dönemde toplam sabit sermaye yatırımlarının % 3,5 oranında azaldığını ve inşaat yatırımlarının ise % 4,3 oranında arttığını söyleyebiliriz. Yılın ikinci çeyreğinin Nisan ve Mayıs ayında piyasalarda seyreden pozitif havanın Haziran ayında özellikle Ortadoğu ve Irak'ta yaşanan gerginlikler sebebiyle bu pozitif havanın bir nebze olsa iç piyasalarda tedirginliğe yol açtığıda gözlemlenmiştir. 2014'ün ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde % 4,8 büyüyen Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte ise yüzde % 2,1 büyümüştür. Böylece yılın ilk yarısında büyüme yüzde % 3,3 mertebesinde gerçekleşmiş ve Türkiye ekonomisi 2012 yılında görülen yeniden dengelenme sürecine benzer bir görünüm sergilemiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

IV- EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER (Devamı)

2014 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye ekonomisinde büyüme oranlarında çok hızlı ve sert düşüşler yaşanmıştır. Daha önce tahminler 3'üncü çeyrekte büyümenin % 3,3 seviyesinde seyredeceğini öngörsede TÜİK verilerine göre büyüme % 1,7 olarak gerçekleşmiş ve ekonomi fren yapmıştır. 2014 yılının ilk dokuz aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçihasıla % 2,8'lik artışla 93,7 Milyar-TL olmuştur. Buna ek olarak; finans ve sigorta faaliyetleri, 2014 yılı üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla % 10,4'lük artışla 13,75 Milyar-TL, sabit fiyatlarla ise % 5,2'lik artışla 4,20 Milyar-TL olarak gerçekleşmiştir. Sonuç olarak Türkiye ekonomisinin ilk üç çeyreğinde, 9 ayında % 2,8 oranında büyüdüğünü belirtebiliriz. Yılın üçüncü çeyreğinde gerçekleşen ekonomideki sert düşüşte özellikle tarım ve inşaat sektöründe yaşanan durağanlığın etkisi oldukça büyük olmuştur. Tarım sektöründe % 4,9'luk bir daralmanın yanında inşaat sektöründe de % 1'lik bir büyümenin gerçekleştiği gözlemlenmiştir.

2014 yılının son çeyreğinde ise Türkiye ekonomisinde özellikle yıl sonu itibariyle beklentinin hükümet tarafında % 4 mertebesinde olması hedeflenirken IMF, Türkiye'nin sene sonunu % 3 büyüme ile kapatacağını öngörmektedir. Özellikle üçüncü çeyrekte yaşanan sert düşüş sene sonu büyüme beklentisini öngörülen hedeften aşağı çektiğini sene sonu büyümesinin ortalama % 3,5-% 4 arasında olacağı hesaplanmaktadır. Makroekonomik gelişmelerin dışında jeopolitik kaynaklı risklerin varlık fiyatları üzerindeki etkisi büyüktür. Rusya-Ukrayna krizi, IŞİD-Suriye ve Irak bölgelerinin yarattığı sorunların ve özellikle Kobani'de yaşanan çatışmaların ülkemizdeki yansımaları iç piyasaları tedirgin etmesi suretiyle olumsuz yönde etkilemiştir.

GYO Şirketlerinin Gelişimi

Ülkemizde 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilen GYO şirketleri, ilk kez 1997 yılında borsada işlem görmeye başlamıştır.

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.

Dünya'da gayrimenkul sektörünün büyüklüğü 25.4 trilyon USD; halka açık 3.870 GYO'nun piyasa büyüklüğü ise 2.5 trilyon USD'dir. Dünya borsalarının 64.1 trilyon USD büyüklüğü içinde halka açık GYO'ların payı %5 iken; bu oran ülkemizde %3.6'dır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumudur. Başlangıçları 45 yıl öncesine dayanan GYO'ların bugünkü sayısı, 300'ün üzerindedir. GYO'ların dünyada en yaygın oldukları ülke ABD'dir. ABD'ye bakıldığında yaklaşık olarak 635 Milyar dolarlık toplam piyasa değerinin GYO başına düşen yaklaşık hisse değeri ise 2 Milyar dolar mertebesinde. Bu büyüklük oranlarını da İngiltere ve Fransa gibi ülkeler takip etmektedir.

GYO olmak için şirketlerin mevzuatta 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 için 28.07.2011 tarihinde tebliğ değişikliğine gidilmiştir ve bu yeni tebliğe göre, GYO'ların halka açılma oranları %49'dan %25'e düşürülmüştür. Sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilmiştir. Ayrıca kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline, tescilini takip eden 3 ay içinde halka arzı gerçekleştirilebilecektir. Bu oranın daha önce %49 iken % 25'e düşürülmesi, firmaların GYO olma sürecine, dönemine ve şartlarına sağladığı yenilik ile olumlu bir katkı sağlamıştır. Bu değişikliklerle birlikte en baştan GYO olarak kurulmanın yanı sıra şirketler sonradan da GYO'ya dönüşebilmektedir. Bu durumda halka açık şirketlere de sonradan GYO olabilme imkânının tanınması ile şirketlerin GYO olma yolunda önü oldukça açılmıştır. Ülkemizde bireylerin tasarruflarının en büyük bölümünün halen gayrimenkullerden oluştuğu dikkate alındığında inşaat sektörüne profesyoneller eliyle yönetilen kurumsal sermayenin girebilmesi büyük önem taşımaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GYO Şirketlerinin Gelişimi (Devamı)

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 ile bu finansman modeline ilgi hızla artmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu, ilk olarak 2003 yılında ilke kararı olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni yayımlamıştır. Bu ilkelere "uygula - uygulamıyorsan açıkla" yöntemi esas alınmıştır. 2004 yılında Sermaye Piyasası Mevzuatında GYO şirketlerine ilişkin hükümlerde ciddi değişikliklere gidilmiş ve yatırım alanları genişletilerek yatırımcıların korunması ve kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasına dair hükümler mevzuata ilave edilmiştir.

Türkiye'de GYO Piyasası 2010'da Emlak Konut ve Torunlar GYO'nun halka arzı ile ivme kazanmıştır. 2013 yılında yapılan halka arzlara; Halk GYO; Servet GYO, Panora GYO ve Yeni Gimat GYO örnek teşkil etmektedir. Ayrıca yine 2013 yılında gerçekleşen Emlak Konut GYO'nun ikincil halka arzı da 3.25 milyar TL'lik büyüklüğüyle borsada gerçekleşen en büyük halka arzlardan biri olmuştur.

Borsa İstanbul A.Ş.'nin GSYİH'ye oranı % 36'dır. Bu oran dünyada %71, ABD'de %103, Kore'de %91, Japonya'da %56, Brezilya'da %50, Çin'de % 49'dur. Türkiye'de de sermaye piyasaları geliştikçe bu oranın artması beklenmelidir. Türkiye'nin 2023 GSMH hedefi 2 trilyon USD'dir ve IMKB büyüklüğü de 1 trilyon USD'dir. Buna bağlı olarak, GYO'ların payının %4 seviyesinde olması demek halka açık GYO'ların 2023'de piyasa değerinin 40 milyar USD civarında olması demektir. Bu hedef doğrultusunda Türkiye'de inşaat (gayrimenkul geliştirme) şirketlerinin GYO'ya dönüşmesi bu hedefe erişimi hızlandıracaktır.

Ülkemize baktığımızda 31 Aralık 2013 tarihinde 30 GYO'nun piyasa değeri, 18.118.962.000-TL'den 31 Aralık 2014 tarihinde 31 GYO ile 21.731.256.000-TL'ye yükselmiştir. Doğuş GYO 967.907.000.-TL piyasa değeri ile 31 Aralık 2014 itibarıyla GYO'lar arasında 3. sıradadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy değerleri 2011 Aralık ayından 2014 Haziran ayına kadar %56 oranında büyüme kaydetmiş ve sayıları ise yaklaşık olarak %35 artış kaydetmiştir.

GYO Şirketlerinin Faaliyetleri

GYO şirketleri; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve para, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen halka açılmak ve portföy işletmeciliği faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulan dönüşen sermaye piyasası araçlarıdır. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun VI. seri, II sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne göre özel olarak düzenlenmiş halka açık anonim şirketlerdir. GYO'ların en büyük hedefi, portföylerine kattıkları gayrimenkullerin sayısını artırmak ve değerlerini yükseltmektir. Değerlemeler konusunda özellikle ülkemizde Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak hareket edilmektedir.

GYO'lar, lider sermayedarların olduğu güçlü ve başarılı danışmanlarla birlikte çalışan kurumlardır. Bu danışmanlar; müteahhit, işletici ya da geliştirici firmalar, danışmanlar ve değerlendirme şirketleridir.

GYO'lar, belirli bir projeyi gerçekleştirmek üzere süreli (portföylerinin en az %75'inin belirtilen varlıklardan oluşması zorunludur), belirli alanlarda yatırım yapmak amacıyla süreli veya süresiz ve amaçlarında bir sınırlama olmaksızın süreli veya süresiz olarak kurulabilirler. GYO'ların vergilendirme hususunda vergi türlerini; kurumlar vergisi, gelir vergisi, katma değer vergisi ve damga vergisi olarak belirtmek gerekirse GYO'nun en büyük avantajı kurumlar vergisinden muaf olmasıdır.

GYO'lar için 28.07.2011 tarihinde Tebliğ değişikliğine gidilmiştir. Bu yeni Tebliğ'e göre, GYO'ların halka açılma oranları %49'dan %25'e düşürülmüştür. Sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilmiştir. Ayrıca kuruluşlarının veya "esas sözleşme" değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde halka arzları gerçekleştirilebilecektir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GYO Şirketlerinin Faaliyetleri (Devamı)

Tebliğe göre kuruluş ve dönüşüm başvurularının SPK tarafından uygun görülebilmesi için ortaklığın, başlangıç veya dönüşüm mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 30 milyon TL'den az olmaması gerekmektedir. GYO'ların, halka arz sonrasında ortaklığın çıkarılmış sermayesinin %25'i oranındaki paylarının halka açık pay statüsünde olması zorunlu tutulmuştur. Ortaklık payları nama veya hamiline yazılı olarak ihraç edilebilecektir.

2013 yılı sonu itibarıyla özellikle son yıllarda ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmelere paralel olarak ulaştırma, sosyal altyapı, enerji, telekomünikasyon ve belediye hizmetleri de hızla artış göstermiştir. Bu sebeplerden dolayı söz konusu altyapı yatırımlarının finansmanında kamu kaynaklarının yanı sıra alternatif yöntemlerin kullanılması ihtiyacından ötürü "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Yeni düzenleme ile yüksek miktarda sermaye gerektiren projelerin finansmanında "gayrimenkul yatırım ortaklığı" modeli alternatif bir finansman aracı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca yabancı yatırımcıların bu modele ilgisinin artırılması amacıyla söz konusu yapıda nitelikli yatırımcıya satış imkanı da getirilmiştir. Bu modelin kullanılması durumunda büyük projelerin kamu bütçesine yük getirmeden sermaye piyasaları kanalıyla finanse edilmesi ve bu projelerin gelirinin de yatırımcılara aktarılması mümkün olacaktır.

Bununla birlikte GYO'lar için portföylerinin değerlendirilmesi oldukça önemlidir. Şu anda SPK listesinde 100'ün üzerinde değerlendirme şirketi bulunmaktadır. GYO şirketlerinin tüm halka arzları bu değerlendirme şirketleri tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu yapılan şeffaf değerlemeler sonucunda yatırımcıya en doğru bilgiler iletilmekte ve yatırım kararları daha hızlı alınabilmektedir.

GYO şirketleri halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan topladıkları kaynakları bir havuzda toplayarak bunlarla değerli ve yüksek tutardaki gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedirler. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilmektedir. Farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı da yatırım riski düşürülmektedir. Bu şekilde GYO şirketleri, hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkanı vermekte hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likidasyon imkanını hisse senetlerinin borsada satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadır.

2014 Yılı Gayrimenkul Sektörü

Türkiye'de inşaat sektörünün GSYH içerisinde önemli oranda payının halen devam ettiğini görmekteyiz. 2013 yılında inşaat sektöründe GSYH içindeki payı % 4,3 iken 2014 yılında bu oran % 4,7'ye yükselmiştir. 2014 yılı ilk çeyrek verilerine bakıldığında ekonomideki büyüme % 4,8 iken inşaatteki büyüme oranı ise 5,2 oranında gerçekleşmiştir.

2014 yılı ilk çeyreğinde % 76,8 oranında artış gösteren Yapı Ruhsatı sayısı binaların nitelik ve fonksiyonları ile karşılaştırıldığında; otel ve benzeri ticari işletmelerde % 190,9 ofis binalarında % 107 oranında artış göstermiştir.

İstanbul'da bulunan ofis alanları Anadolu Yakasında 5, Avrupa Yakasında 4 olmak üzere toplam 9 alt bölgede incelenmektedir. Bunlar; Beyoğlu-Şişli, Bayrampaşa-Eyüp, Küçükçekmece-Zeytinburnu, Bahçelievler-Esenyurt, Beylikdüzü, Büyükçekmece-Silivri, Kadıköy, Ümraniye-Maltepe ve Kartal-Pendik bölgeleridir.

2014 yılının ilk çeyreğinde, A sınıfı ofis arzı ana ofis bölgelerinde bir miktar artış ile 2,6 milyon m²'ye, ikinci çeyrekte 2,7 milyon m²'ye ve üçüncü çeyrekte ise 2,8 milyon m²'ye yükselerek son çeyrekte bu orantılı artışın seyretmesi beklenmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2014 Yılı Gayrimenkul Sektörü (Devamı)

Bu oranlara bakıldığında 2014 yılı ilk çeyreğinde ticari gayrimenkul yatırımlarının hız kazandığını gözlemlemekteyiz. Türkiye ekonomisinin ikinci çeyreğinde ise inşaat sektörünün % 2,6 oranında büyüdüğünü görmekteyiz. Yılın ilk yarısında Türkiye ekonomisinin büyüme oranının % 3,3 olduğunu ve % 3,8 büyüme kaydeden inşaat sektörünün ülke ekonomisinin büyümesine 0,2 puan katkı sağladığını da belirtmek gerekmektedir.

2014 yılının ilk üç çeyreğinde gerçekleşen toplam konut satış sayısı 831.287'ye ulaşmıştır. Toplam konut satışları geçen senenin ilk üç çeyreğine göre % 3,6 oranında gerilemiştir. 2013 yılının ikinci yarısından itibaren yükselişte olan konut kredisi aylık faiz oranları da yaklaşık olarak % 0,89 seviyelerine kadar düşmüştür.

2014 yılı Eylül ayı sonu itibariyle toplam AVM sayısı 342 adete ulaşmış olup bu miktarın 112'si İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da bulunan AVM'leri yaklaşık 74'ü Avrupa Yakasında olup toplam 4,3 milyon m2 kiralanabilir alana ulaşılmıştır. 2014 yılı Eylül ayı itibariyle Türkiye genelinde 16 yeni AVM açılmış ve bu sayı 342'ye ulaşmıştır. Açılan 16 adet yeni AVM'nin 7 adeti sadece 2014 yılında İstanbul'da açılmıştır. Sonuç olarak Türkiye genelinde 342 adet AVM ile toplam 9.955.785 m2 kiralanabilir alana ulaşılmıştır.

Türkiye'nin batı kısmı özellikle Marmara Bölgesi ülkenin en gelişmiş sanayi bölgesi olarak öncü konumdadır. Özellikle; İstanbul, Kocaeli, Sakarya ve Tekirdağ illeri orta ve büyük ölçekli pek çok sanayi şirketlerini barındırmaktadır. Sanayinin yanında depo-lojistik merkezleride bölgede önemli bir sektör özelliğide taşımaktadır. Modern depo arzı oldukça sınırlı olup özellikle yapı-endüstriyel binalar daha yoğun olarak bulunmaktadır. Lojistik merkezlerinin dağılımına baktığımızda özellikle İstanbul ve Kocaeli çevresini görmekteyiz. İstanbul da depo alanlarının kira değerleride 2014 yılı itibariyle konumu ve inşaat kalitesine göre değişmekle birlikte 3,5-USD/m2/Ay ile 7,5-USD/m2/Ay aralığında bulunurken, Kocaeli ve bölgesinde 4-USD/m2/Ay ile 6-USD/m2/Ay aralığında değerlendirilmektedir.

V- ŞİRKET KAR DAĞITIM POLİTİKASI VE 2013 YILININ KAR DAĞITIMI

Kar Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtımını konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

Şirket, kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında 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 dağıtılabilir karın tespitinde indirimine konu edilebilir.

Buna göre;

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

Kar Dağıtım Zamanı

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Kâr payı imtiyazına ilişkin haklar saklıdır. Sermaye Piyasası Kanununun 20.maddesi uyarınca, bir hesap döneminde verilecek toplam kâr payı avansı bir önceki yıla ait dönem kârının yarısını aşamaz. Önceki dönemde ödenen kâr payı avansları mahsup edilmeden ilave kâr payı avansı verilmesine ve kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2013 Yılı Temettü Dağıtımı

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan web sayfamızdaki “Yatırımcı Köşesi” bölümü altında yer alan “Kar Dağıtım Politikası” kısmı altında yer almaktadır.

03 Mart 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, şirketimizin büyüme politikaları doğrultusunda 2013 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması hususunun Genel Kurul’un onayına sunulmasına karar verilmiştir. 26 Mart 2014 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda ilgili karar onaylanmıştır.

01.01.2014 - 31.12.2014 Döneminin Değerlendirilmesi

- Şirket’in 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 26 Mart 2014 tarihinde Kurumsal Yönetim İlkeleri, TTK hükümleri ve ilgili tüm kanuni mevzuatlara uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul toplantısı sonuçları 09.04.2014 tarihinde tescil edilmiş, 15.04.2014 tarih, 8550 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi’nin 133-134 sayfasında ilan edilmiştir.
- Bu dönemde genel kurulda alınan kararları tümü yerine getirilmiştir.
- 26 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul’da seçilen yönetim kurulumuzun 09 Nisan 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile yapmış olduğu görev dağılımı neticesinde; Yönetim Kurulu Başkanlığı’na . Hüsnü Akhan, Yönetim Kurulu üyeliklerine Ekrem Nevzat Öztangut, Hayrullah Murat Aka, Hasan Hüsnü Güzelöz, Mustafa Ahmet Üneydin (Bağımsız Üye), Mustafa Sabri Doğrusoy (Bağımsız Üye) seçilmiştir.
- Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesine Mustafa Ahmet Üneydin - Başkan (Bağımsız Üye) Mustafa Sabri Doğrusoy (Bağımsız Üye) seçilmiştir.
- Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesine Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Üye), Mustafa Ahmet Üneydin (Bağımsız Üye) ve Hasan Hüsnü Güzelöz seçilmiştir.
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesine Mustafa Sabri Doğrusoy-Başkan (Bağımsız Üye), Mustafa Ahmet Üneydin (Bağımsız Üye) ve Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye seçilmiştir.
- 1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.
- 1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.
- 1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde; Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi No:310 adresinde kain ve tapunun G22B24B2A Pafta, 5678 Ada, 20 nolu parselinde kayıtlı gayrimenkulumuz üzerinde planlanan; “Otel inşaatı öncelikli olmak üzere ve ek binalar inşaat projesi” kapsamında;
Proje tasarım kontrolü, proje yönetimi ve kontrollüğü hizmetleri için alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile 5.000.000-TL+KDV (beşmilyon TL+KDV) karşılığı sözleşme imzalanmasına;
Mimari ve İç Mimari Projelendirme Hizmetleri için alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu, CM Tasarım Mimarlık İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile 944.000-TL+KDV (dokuzyüzkırkdörtbin TL+KDV) karşılığı sözleşme imzalanmasına, bu konularda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.
- Dönem içerisinde, 23.01.2014’de “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)” yayımlanmıştır. Yeni düzenleme ile altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar GYO Tebliği’nin içinde yeniden düzenlenmiştir. Yüksek miktarda sermaye gerektiren projelerin finansmanında “gayrimenkul yatırım ortaklığı” modeli alternatif bir finansman aracı olarak düzenlenmiş; ayrıca yabancı yatırımcıların bu modele ilgisinin artırılması maksadıyla söz konusu yapıda nitelikli yatırımcıya satış imkânı da getirilmiştir.
- 2014 yılında şirketin iktisap ettiği payları bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tebliğ ile;

□ Altyapı yatırım ve hizmetleri; tarım, sulama, madencilik, imalat, enerji, ulaştırma, haberleşme, bilgi teknolojileri, turizm, konut, kültür, kentsel ve kırsal altyapı, belediye hizmetleri, kentsel dönüşüm, çevre, araştırma-geliştirme hizmetleri ile eğitim, sağlık, adalet, güvenlik, genel idare altyapısı ve benzeri yatırım ve hizmetler ile bu yatırım ve hizmetlere ilişkin projeler ve bunlara dayalı haklar olarak tanımlanmış,

□ Altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların münhasıran bu faaliyette bulunmaları ve aktif toplamlarının en az %75'inin altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinden ve bunlara dayalı haklardan oluşması öngörülmüş,

□ Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 100.000.000 TL'den az olmayacağı; öte yandan ortaklık sermayesinin asgari %20'sinin kamu kurum ve kuruluşu niteliğinde bir tüzel kişiye ait olması halinde ise bu tutarın en az 5.000.000 TL olması gerektiği hususları düzenlenerek, halka arza/nitelikli yatırımcıya satışa ilişkin azami süreler belirlenmiş,

□ Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iştirak satınalma ve satma işlemlerinde, Kurulumuzun değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, Kurulumuzca nitelikleri belirlenen kuruluşlara değerlendirme yaptırılması hususu hüküm altına alınmıştır.

- 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III.48.4 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:VI, No:24)'nin Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Tebliğ ile 29.01.2009 tarihli ve 27125 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri:VI, No:24 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.

- 03.01.2014 tarihli "Kurumsal Yönetim Tebliği" yürürlüğe girmiştir.

Tebliğ ile;

□ Seri:IV No:41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Tebliği"nde yer alan ilişkili taraf işlemleri kapsamında değerlendirme yaptırma yükümlülüğü ve yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin değerlemesi ve yatırımcı ilişkileri bölümüne ilişkin esaslar Kurumsal Yönetim Tebliği içinde düzenlenmiş,

□ Ortaklıklar ve bağlı ortaklıkları ile ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin kapsamı, bu işlemlere ilişkin şartlar ve söz konusu işlemlerin kapsamında ve şartlarında önemli bir değişiklik olması durumlarının yönetim kurulu tarafından karara bağlanması zorunluluğu getirilmiştir,

Kurul'un teminat, rehin, ipotek ve kefaletler hakkındaki ilke kararı Kurumsal Yönetim Tebliği içinde düzenlenmiştir.

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

6102 sayılı TTK'nın Geçici 6'ncı maddesinin 2'nci fıkrasındaki "01/01/2013 tarihini taşıyan veya özel hesap dönemi dolayısıyla daha sonraki bir tarih itibarıyla çıkarılmış bulunan açılış bilançosu, bu Kanuna göre seçilmiş denetçi tarafından ve bu Kanun hükümleri uyarınca denetlenir. 6102 sayılı TTK'nın 399'uncu maddesi hükmüne göre şirket genel kurulunca seçilen denetçi, denetimini bu Kanun hükümlerine göre yapar. Denetimden Sorumlu Komite'nin 14 Ocak 2014 tarih ve 2014-01 sayılı toplantısında aldığı karara göre Yönetim Kuruluna önermesi sonucu, 15 Ocak 2015 tarih ve 2014/375 sayılı yönetim kurulu kararıyla 2014 yılı hesap dönemi için denetçi olarak Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Denetçi) seçilmiş ve 26.03.2014 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun finansal raporlamaya ve bağımsız denetime ilişkin uyulması zorunlu düzenlemeleri çerçevesinde altı aylık ara dönem ve yıllık finansal tablolarını bağımsız denetimden geçirmektedir. Şirket her pay sahibinin bilgi alma ve inceleme yapma hakkına saygılıdır. Bu çerçevede şirket yönetimi, bilgi alma ve inceleme hakkının daha önce kullanılmış olması koşuluyla ve belirli olayların incelenmesi amacıyla özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı bir işlem yapmaktan kaçınır. Şirket esas sözleşmesinde pay sahiplerinin özel temsilci tayin etme hakkına ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Şirket özel denetim hakkını bilgi alma hakkının bir parçası olarak görür.

1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 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

1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir. 1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 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.

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 2014 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL (birmilyon) ile sınırlandırılması ve 5 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında oluşturulan Şirket "Bağış ve Yardım Politikası"nın bu sınırlama doğrultusunda tadil edilmesi hususu 26 Mart 2014 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edildi.

1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 dönemi içerisinde yapılan bağış ve yardımlar

5 Şubat 2014 tarih, 2014/378 sayılı Yönetim Kurulu Kararı Gereği; Şirketimiz tarafından Gebze Emniyet Asayiş ve Trafik Hizmetleri Destek ve Yardımlaşma Derneği'ne 20.000.-TL bağış yapılmasına karar verilmiştir

11 Aralık 2014 tarih, 2014/397 sayılı Yönetim Kurulu Kararı Gereği; Şirketimiz tarafından Gebze Emniyet Asayiş ve Trafik Hizmetlerini Denetleme ve Yardım Derneği'ne 20.000.-TL bağış yapılmasına karar verilmiştir.

18 Aralık 2014 tarih, 2014/398 sayılı Yönetim Kurulu Kararı Gereği; Şirketimiz tarafından Sarıyer Spor Kulübü Derneği'ne 25.000.-TL bağış yapılmasına karar verilmiştir.

Yapılan bağışların toplamı, 26 Mart 2014 tarihli Genel Kurul toplantısında alınan 2014 yılı bağış sınırı içindedir.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2014 YILI BAĞLILIK RAPORU

GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem : 2014
Ticaret unvanı : DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis numarası : 0648-0081-4890-0019
Merkez Adresi : Doğuş Center Maslak, Maslak Mah.Ahi Evran Cad. No:4/23 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 KAPSAMI

6102 sayılı Yeni 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.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketleri ile ilişkileri hakkında 6102 sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca işbu rapor düzenlenmiş olup rapor, doğru ve dürüst hesap verme ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş.	A	Nama	1.874.849,75	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	35.052.949,97	15,43
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık)	B	Hamiline	132.332.502,28	58,25
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	56.852.200,00	25,02
Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi Ticaret A.Ş.	B	Hamiline	1.095.653,00	0,48
TOPLAM			227.208.155,00	100,00

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HAKİM ŞİRKET VE HAKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİ

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

HAKİM ŞİRKET VE HAKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLERLE İLİŞKİLER

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

2014 Yılında Gerçekleştirilen İşlemler

Şirketin satış gelirlerinin % 36'sı ana ortağımıza bağlı grup şirketleriyle gerçekleşen işlemlerden oluşmaktadır. Şirketin 2014 yılında ana ortağımız ve grup şirketleriyle yapmış olduğu işlemlerin niteliğine ve tutarına ilişkin veriler aşağıda belirtilmiştir.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Doğuş Oto Pazarlama Tic. A.Ş.	58.842	12.095
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	47.920	10.510
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	16.294	-
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	6.195	6.195
A Yapım Radyo ve Televizyon Yay. A.Ş.	2.744	2.722
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	1.231	10.704
Toplam	133.226	42.226

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	67.540	-
Toplam	67.540	-

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminat yoktur.

İlişkili taraflara borçlar:

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve işletme A.Ş.	368.938	-
Doğuş Holding A.Ş.	286.990	-
Antur Turizm A.Ş.	79.240	-
Antalya 2000 Plaza	35.594	-
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	18.128	-
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.	16.043	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	5.840	7.475
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	-	13.732
Toplam	810.773	21.207

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlişkili taraflara diğer borçlar:	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	128.935	-
Toplam	128.935	-

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'de bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bankalar - vadesiz mevduat		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	30.338	19.862
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.	2.992	-
Bankalar - vadeli mevduat		
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	13.087.049	-
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. - Malta Şubesi	7.018.464	10.226.735
Finansal yatırımlar		
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	8.150.121	13.174.427
Yatırım fonları		
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	-	4.538.833

(*) Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. Şirket'e portföy yöneticiliği hizmeti vermektedir.

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kira gelirleri		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	8.568.371	6.479.012
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	5.100.726	4.511.989
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	1.741.314	1.538.189
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	662.770	586.209
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	308.540	127.385
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	88.859	-
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	31.708	29.089
Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	10.623	9.099
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	-	5.250
Toplam	16.512.911	13.286.222

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hizmet giderleri ve diğer giderler	31.12.2014	31.12.2013
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.128.935	-
Doğuş Holding A.Ş.	243.478	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	213.205	259.802
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	189.854	166.272
Garanti Portfoy Yönetimi	106.635	162.921
Antur Turizm A.Ş.	72.697	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	17.237	6.335
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	5.250	5.250
Toplam	2.977.291	600.580
Faiz gelirleri		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	298.590	584.984

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 yönelmemiştir.

SONUÇ

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 2014 yılında şirketler topluluğu bünyesindeki hâkim ve bağlı şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2014 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 kapsamında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerle ilgili aldığı bir önlem veya zarar denkleştirilmesi de bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu Dönemde Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi Sermaye Piyasası Kurulu'nun;

- 12.11.2014 tarihli ve 29173 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği (II-27.2)
- 14.08.2014 tarihli ve 29088 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7)
- 07.08.2014 tarihli ve 29081 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Kaydileştirilen Sermaye piyasası Araçlarına İlişkin Kayıtların Tutulmasının Usul ve Esasları Hakkında Tebliğ (II-13.1)
- 27.6.2014 tarihli ve Sermaye Piyasası 2014/9 sayılı bülteninde yayınlanan Özel Durumlar Rehberi
- 23.1.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Kar Payı Tebliği (II-19.1)
- 23.1.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Özel Durumlar Tebliği (II-15.1)
- 23.1.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Pay Alım Tebliği (II-26.1)
- 23.1.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)
- 3.1.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)
- 3.1.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Geri Alınan Paylar Tebliği (II-22.1)

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

Şirketimizin Doğuş Center Maslak ve Antalya 2000 Plaza için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 2014 yılı 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 için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 2014 yılı içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 15.12.2014 – 15.12.2015 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

% 5'i Aşan Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi

Şirketin bu kapsamda karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

Teminat, rehin, ipotek ve kefaletler

Ortaklık tarafından üçüncü kişiler lehine verilmiş olan herhangi bir teminat, rehin, ipotek ve kefalet yoktur. Bu hususa ilişkin açıklama 26 Mart 2014 tarihinde yapılan genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

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.

Bu doğrultuda, Çekmeköy'deki Evidea projesine paralel olarak, Dudullu bölgesinin sosyal ve kültürel gelişimine destek olmak amacıyla Dudullu Kültür Merkezi'ne destek olmuştur.

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.

VI- MALİ TABLOLAR HAKKINDA BİLGİ

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca hazırlanmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız (solo finansallara göre) 756.620.015-TL'dir. Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 86,75'sini oluşturmaktadır.

1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 tarihlerinde net satış hasılatı 46.461.603-TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin kısmi bölünme sonucunda oluşan 31.12.2014 yıl sonu itibariyle 32.832.850-EUR tutarında kredi anapara borcu bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir;

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2014	31.12.2013
Toplam Varlıklar	756.620	720.327
Özkaynaklar	656.340	604.511
Toplam Yabancı Kaynaklar	100.280	115.817
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Kaynaklar	13,25%	16,08%
Toplam Finansal Borç	93.769	112.969
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	12,39%	15,68%

Şirketin sermayesinin karşılıksız kalma durumu veya borca batık olma durumu mevcut değildir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2014	31.12.2013
Hasılat	46.462	15.776
Satışların Maliyeti	6.625	2.299
Brüt Kar	39.836	13.477
Faaliyet Karı	53.155	28.400
Toplam Kapsamlı Gelir	51.830	21.934
Brüt Kar / Satışlar (%)	85,74%	85,42%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	7,9%	3,62%

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirket portföyü; Gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve diğer varlıklardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam portföy değeri 756.6 milyon TL olup, portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir.

Portföy Dağılımı (Bin TL)	31.12.2014	31.12.2013
Gayrimenkuller Toplamı	697.338	678.973
Para ve Sermaye Piy.Araçları Toplamı	54.520	40.272
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	4.762	1.082
Toplam Portföy Değeri	756.620	720.327

Gayrimenkul Portföyü

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

Antalya 2000 Plaza, kentsel rantın en yüksek olduğu yoğun yaya ve araç trafiğine sahip Recep Peker Caddesi üzerinde 92 bağımsız bölümden oluşan, 9.000 m² ofis, çarşı, sinema ve fast-food bölümlerinden oluşan bir ofis ve alışveriş merkezi binasıdır. Binanın %56,8 mülkiyeti şirket portföyüne 2000 yılında dahil edilmiştir.

Antalya 2000 Plaza’da bulunan ve Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. portföyünde yer alan; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşımışcan Mahallesi, 10479 ada, 1 parselde kayıtlı 91 ve 92 no’lu bağımsız bölümler 07.06.2013 tarihinde 925.000TL bedel ile ve yine aynı binada Aspendos Sinemacılık Emlak ve İnşaat Ticaret A.Ş. portföyünde yer alan; 1-2-3-4-12-13-14-15-16-17-27-28-29-30-40-41-42-43-44-45-46-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 no.lu 33 adet bağımsız bölüm 07.06.2013 tarihinde 1.200.000 Euro+KDV bedel ile satın alınmıştır.

İlgili alımlardan sonra gayrimenkuldeki sahiplik oranımız %100’e ulaşmıştır.

Şirket toplam yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde %2 paya sahip olan ve toplam 92 adet bağımsız bölümden oluşan binanın değeri Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 29 Aralık 2014 tarihli ve 2014/7861 numaralı emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir. Ekspertiz raporunda 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 13.868.000-TL olarak belirtilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Doğuş Center Maslak, büyük mağaza alanları sunuyor oluşu ve farklı sektörlerden markaların mağazalarına yer veriş ile Türkiye'de bir ilk olmuştur. Otomotiv showroom ve servis alanları, medya ofis alanları, spor kulübü ve foodcourt gibi üniteler bu çeşitlilik içerisinde yer almaktadır. Maslak gibi merkezi iş alanı olarak tanımlanan şehiriçi bir lokasyonda bulunan ve yalnızca “Big Box” olarak tanımlanan büyük mağazalara yer veren Doğuş Center Maslak, yurtdışındaki örneklerinin aksine yüksek kaliteli bir iç dekorasyon ve tefriş ile tamamlanmıştır. Bu durumun en büyük etkeni Maslak-Levent bölgesinin üst düzey, eğitilmiş, beyaz yakalı personelin çalıştığı Türkiye'nin bankacılık ve finans merkezi olmasıdır. Ayrıca merkezin sahil yolu, TEM ve E5 yolları ile her iki köprü'nün bağlantı yollarına ve metro istasyonuna olan yakınlığı çok büyük bir ulaşım avantajı sağlıyor.

Doğuş Center Maslak, içerisinde mağazası bulunan markalara da çok önemli bir avantaj sağlıyor. Genellikle şehir içindeki “mall” tarzı alışveriş merkezlerinde uygun maliyetle yeterli büyüklükte alan bulamayan mağazalar merkezi alanların dışına kaymak zorunda kalıyorlar ve bu da ulaşmak istedikleri müşteri kitlesini cezbetmekte dezavantaj yaratabiliyor. Doğuş Center Maslak, bu tür mağazalara Maslak gibi son derece merkezi bir bölgede geniş alanlarda çalışabilme rahatlığı sunuyor. Merkezin toplam alanı 63.202 m² olup bunun 47.398 m²'si kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Toplam 900 araç kapasiteli kapalı ve açık otopark alanına sahiptir. Doğuş Center Maslak projesinin inşaatı Kasım 2006'da bitirilmiş ve kullanıma açılmıştır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde % 30,92 paya sahip olan binanın değeri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2014 tarihli ve 2014/7860 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirilmiş ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 213.465.000 TL olarak belirlenmiştir.

İstanbul / Gebze, Alışveriş Merkezi , “Gebze Center AVM” ve Arsası

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.

59.053 m² kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza alanı olan, sinema, go-kart, buz pisti, bowling ve çocuk eğlence alanlarının bir arada bulunduğu Gebze Center, 180 milyon dolarlık yatırım bütçesi ile 03 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçmiş olup yılda yaklaşık 9 milyonun üzerinde ziyaretçi ağırlamaktadır. 1.585 araçlık kapalı ve açık otopark kapasitesi bulunmaktadır. Buna ek olarak 20 araçla Gebze ve civarına müşteri servisi hizmeti verilmektedir. Giyimden kozmetiğine, dekorasyondan elektroniğe 130 civarında mağazayı ve organize perakende sektörünün devlerini bünyesinde bulunduran alışveriş merkezinde; 10.500 m²'lik Kipa hipermarket, 7.600 m²'lik Koçtaş yapı market, 2.800 m²'lik Teknosa elektronik market, 6.200 m²'lik sinema, go-kart, buz pisti, çocuk eğlence merkezini içeren eğlence alanları ve 4.800 m²'lik food court, restoran, kafe alanları bulunmaktadır.

Şirket toplam yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde %67,08 paya sahip olan binanın değeri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2014 tarihli ve DGS-141001 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirilmiş ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün ve arsanın 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun toplam değeri 466.159.000 TL olarak belirlenmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralanan Varlıklarla İlgili Bilgiler

Aralık 2014 kira verileridir.

Gayrimenkuller	Aylık Kira Geliri-TL	Aylık Kira Ekspertiz Değeri-TL
Gebze Center AVM	2.363.161	2.331.412
Doğuş Center Maslak	1.501.403	1.395.000
Antalya 2000 Plaza	52.326	93.245

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Para ve Sermaye Piyasası Araçları	31.12.2014	31.12.2014
Döviz Varlıklar (TL Karşılığı)	3.677.735	6,74%
Vadeli Döviz Tevdiat	3.653.715	6,70%
Vadesiz Döviz Tevdiat	24.020	0,04%
TL Varlıklar	50.842.222	93,26%
Vadeli TL Mevduat	42.666.415	78,26%
Vadesiz TL Nakit ve Banka	25.686	0,05%
Finansal Yatırımlar	8.150.121	14,95%
Genel Toplam	54.519.957	100,00%

Planlanan/Ruhsat Aşamasındaki Projeler

Gebze Ek Binalar Projesi

1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde; Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi No:310 adresinde kain ve tapunun G22B24B2A Pafta, 5678 Ada, 20 nolu parselinde kayıtlı gayrimenkulumuz üzerinde; “Otel inşaatı öncelikli olmak üzere ve ek binalar inşaat projesi” yapılması kararlaştırılmıştır.

Bu kapsamda Proje tasarım kontrolü, proje yönetimi ve kontrollüğü hizmetleri için alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile 5.000.000-TL+KDV (beşmilyon TL+KDV) karşılığı sözleşme imzalanmasına,

Ayrıca Mimari ve İç Mimari Projelendirme Hizmetleri için alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu, CM Tasarım Mimarlık İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile 944.000-TL+KDV (dokuzyüzkırkdörtbin TL+KDV) karşılığı sözleşme imzalanmasına , bu konularda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Dönem sonu gelişme

Ayrıca proje hakkında 17 Şubat 2015 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı gereği aşağıdaki gibi bir açıklama yapılmıştır;

10 Temmuz 2014 tarihinde yapmış olduğumuz özel durum açıklaması doğrultusunda;

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

Ekspertiz Rapor Özetleri

Değerleme Konusu	Doğuş Center Maslak
Talep Tarihi	Aralık 2014
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014/2014-7860
Değerleme Tarihi	18-22.12.2014
Tapu Bilgileri	Istanbul İli, Şişli İlçesi, I.Ayazağa mah., Çömlekçi Mevki, 2 Pafta, 1 Ada, 131'nolu parsel
Nihai Değer (KDV Hariç)	213.465.000-TL
Sigorta Değeri	34.043.042-EU

Değerleme	Antalya 2000 Plaza
Talep Tarihi	Aralık 2014
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2014/2014-7861
Değerleme Tarihi	29.12.2013
Tapu Bilgileri	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan mahallesi, 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, 35,36,37,38,39,47,48 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 (KDV Hariç)	13.868.000-TL
Sigorta Değeri	2.192.415-EU

Değerleme Konusu	Gebze Center AVM
Talep Tarihi	Aralık 2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	31.12.2014/DGS-1410001
Değerleme Tarihi	24-26.12.2014
Tapu Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., G22B24C2A ve G22B24B2A Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 22 ve 24 parsel
Nihai Değer (KDV Hariç)	466.159.000-TL
Sigorta Değeri	34.043.042-EU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Portföy Sınırlamaları Tablosu

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	54.519.957	40.271.943
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a))	697.337.714	678.972.909
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	67.540	-
	Diğer Varlıklar		4.694.804	1.082.352
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	756.620.015	720.327.204
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	93.769.136	112.968.204
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	128.935	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	656.340.414	604.510.601
	Diğer Kaynaklar		6.381.530	2.848.399
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	756.620.015	720.327.204
	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	46.358.509	22.550.897
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d))	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mükîyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (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	%92,16	%94,26
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%7,21	%5,59
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	%14,31	%18,69
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	%6,13	%3,13
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22-(1)	(L/D)	Azami %10	-	-

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 Tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a”, 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin “a, b,c ve d” bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar yukarıda gösterilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2014 Tarihi İtibariyle Finansal Durum Tablosu (BİLANÇO)		Bağımsız Denetimden geçmiş 31 Aralık 2014 57.371.102	Bağımsız Denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 40.720.087
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	4	46.369.836	27.097.516
Finansal yatırımlar	5	8.150.121	13.174.427
Ticari alacaklar			
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7,29	133.226	42.226
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	2.215.523	233.378
Diğer alacaklar			
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	8,29	67.540	-
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	278.076	148.832
Peşin ödenmiş giderler	9	104.225	5.268
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	34.430	13.981
Diğer dönen varlıklar	17	18.125	4.459
DURAN VARLIKLAR		699.248.913	679.607.117
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	697.337.714	678.972.909
Maddi duran varlıklar	12	1.338.931	502.715
Maddi olmayan duran varlıklar	13	165.125	125.580
Peşin ödenmiş giderler	9	395.439	-
Diğer duran varlıklar	17	11.704	5.913
TOPLAM VARLIKLAR		756.620.015	720.327.204
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		24.896.112	20.172.084
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	18.644.553	17.379.724
Ticari borçlar			
<i>-İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7,29	810.773	21.207
<i>-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	966.134	177.748
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	30.449	24.998
Diğer borçlar			
<i>-İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8,29	128.935	-
<i>-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	74.475	59.103
Ertelenmiş gelirler	9	214.697	-
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	16	2.896.302	2.179.039
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.129.794	330.265
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		75.383.489	95.644.519
Finansal borçlanmalar	6	75.124.583	95.588.480
Diğer borçlar	8	184.908	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16	73.998	56.039
ÖZKAYNAKLAR		656.340.414	604.510.601
Ödenmiş sermaye	19	227.208.155	227.208.155
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		245.372	245.372
Paylara ilişkin primler		223.452.917	223.452.917
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		20.626	19.058
Geçmiş yıl karları		153.585.099	131.669.832
Net dönem karı		51.828.245	21.915.267
TOPLAM KAYNAKLAR		756.620.015	720.327.204

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2014 Tarihi İtibariyle Kapsamlı Gelir Tablosu

	Dipnot referansları	Bağımsız Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
Hasılat	20	46.461.603	15.775.892
Satışların maliyeti (-)	20	(6.625.196)	(2.298.770)
Brüt kar		39.836.407	13.477.122
Genel yönetim giderleri (-)	21	(6.320.305)	(7.207.567)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları		20.396.094	22.095.355
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	87.254	35.319
Esas faaliyetlerden diğer giderleri(-)	22	(844.446)	-
Esas faaliyet karı		53.155.004	28.400.229
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	1.934.429	1.387.570
Yatırım faaliyetlerinden giderler	23	(3.428.927)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		51.660.506	29.787.799
Finansman gelirleri	24	9.400.301	2.179.548
Finansman giderleri (-)	25	(9.232.562)	(10.052.080)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar		51.828.245	21.915.267
Vergi geliri / (gideri)	27	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		51.828.245	21.915.267
Diğer kapsamlı gelir		1.568	19.058
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		51.829.813	21.934.325
Hisse başına kazanç	28	0,2281	0,2292

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2014 Tarihi İtibariyle Özkaynak Değişim Tablosu

	Ödenmiş sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay Senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2013 tarihi itibariyle bakiyeler	93.780.000	-	-	-	245.372	94.217.346	37.452.486	225.695.204
Sermaye artırımını	133.428.155	-	-	-	-	-	-	133.428.155
Pay ihraç primleri	-	-	223.452.917	-	-	-	-	223.452.917
Transferler	-	-	-	-	-	37.452.486	(37.452.486)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	19.058	-	-	21.915.267	21.934.325
31 Aralık 2013 tarihi itibariyle bakiyeler	227.208.155	-	223.452.917	19.058	245.372	131.669.832	21.915.267	604.510.601
1 Ocak 2014 tarihi itibariyle bakiyeler	227.208.155	-	223.452.917	19.058	245.372	131.669.832	21.915.267	604.510.601
Transferler	-	-	-	-	-	21.915.267	(21.915.267)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	1.568	-	-	51.828.245	51.829.813
31 Aralık 2014 tarihi itibariyle bakiyeler	227.208.155	-	223.452.917	20.626	245.372	153.585.099	51.828.245	656.340.414

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

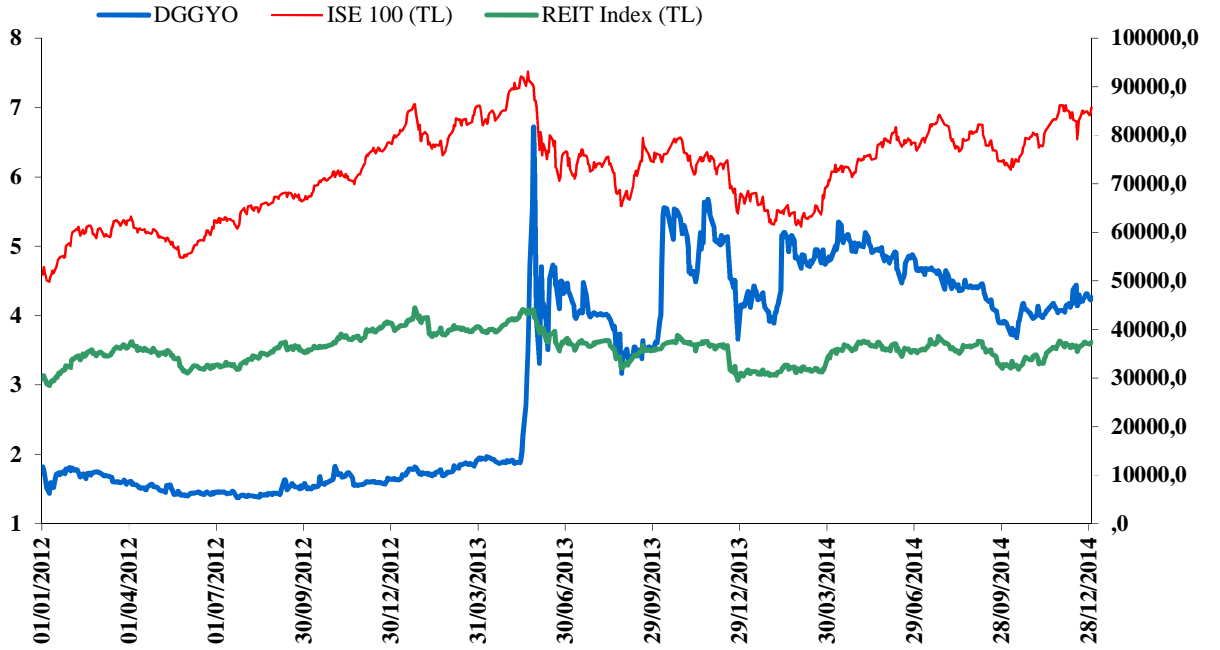
31 Aralık 2014 Tarihi İtibariyle Nakit Akış Tablosu

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2013
Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Net dönem karı		51.828.245	21.915.267
Düzeltilmeler:			
Maddi duran varlıklar amortismanı	12	424.435	177.587
Maddi olmayan duran varlıklar tükenme payları	13	15.896	12.274
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		2.690.976	836.629
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.038.381	2.076.120
Şüpheli alacak karşılığı ile ilgili düzeltmeler		(755.001)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer kazançları		(20.396.094)	(22.095.355)
Finansal olmayan varlıklardaki değer düşüklüğü		3.431.398	-
Gerçekleşmemiş kur farkları		(3.908.215)	7.304.070
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önce sağlanan net nakit		35.370.021	10.226.592
Ticari alacaklardaki artış		(1.318.144)	(107.410)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki (artış)/azalış		(731.086)	16.523
Ticari borçlardaki artış/(azalış)		1.577.952	48.751
Diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		1.348.892	(462.409)
Ödenen personel prim karşılıkları		(1.301.591)	-
Diğer nakit çıkışları			(16.144)
İşletme faaliyetlerden kaynaklanan net nakit		34.946.044	9.705.903
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımları	11	(1.397.638)	(6.571.804)
Finansal yatırımlar		3.089.877	1.988.888
Maddi duran varlık alımları	12	(1.263.122)	(4.527)
Maddi olmayan duran varlık alımları	13	(55.441)	(11.615)
Alınan faizler		1.934.430	1.294.922
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit		2.308.106	(3.304.136)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Kredi anapara geri ödemeleri		(17.182.375)	-
Alınan faizler		2.439.026	-
Faiz ödemeleri		(3.249.298)	(2.272.393)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(17.992.647)	(2.272.393)
Yabancı para çevrim farkı öncesi nakit ve nakit benzeri değerler üzerindeki artış			
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(58.650)	187.151
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış		19.202.853	4.316.525
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		26.919.725	22.603.200
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri		46.122.578	26.919.725

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

2014 Borsa İstanbul Ulusal 100 Endeksi % 26,4; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi % 21,9 oranında artmıştır. Aynı dönemde Doğuş GYO hisse senedi (DGGYO) ise % 3,4 oranında değer kazanmıştır. 31.12.2014 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 4,26-TL olup piyasa değeri 967.906.740-TL'dir.

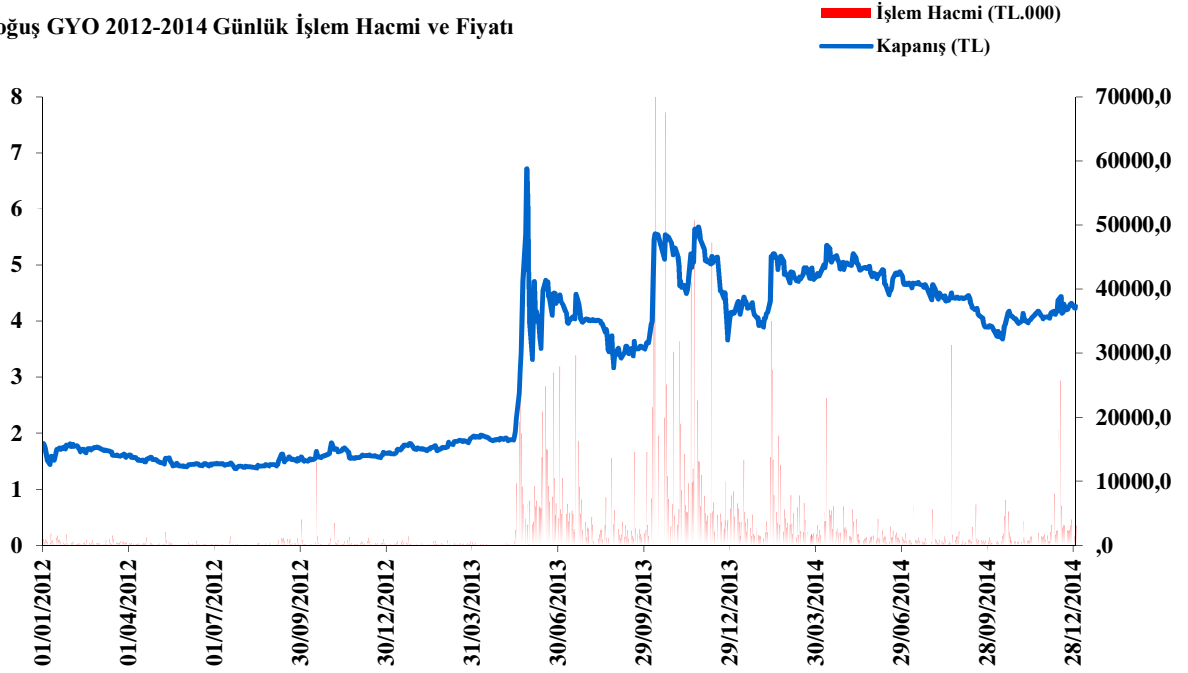


DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

Doğuş GYO hisse senedinin 2014 yılında ortalama günlük işlem hacmi 2.973.266 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2014 kapanış fiyatı 4,26-TL olan hisse, 31.12.2014 bağımsız denetim raporu sonuçlarına göre 3,33-TL pay başına aktif değeri ile % 27,9 oranında primlidir.

Doğuş GYO 2012-2014 Günlük İşlem Hacmi ve Fiyatı



Şirketin Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizmasına İlişkin Bilgiler

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 itibariyle Doğuş Holding A.Ş. İç Denetim bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile yönetim kuruluna raporlanmaktadır.

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kredi riski

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

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

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Piyasa riski

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

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

Kur riski

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

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

Doğuş Center Maslak kira kontratları ise ABD Doları bazında yapılmıştır.

Faiz oranı riski

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

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.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 04 Nisan 2013 tarih, 355 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler dikkate alınarak, Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin kurulma amacı: Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktan ibarettir.

Komitenin Oluşumu, Yapısı Ve Çalışma Esasları

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşur. Komite Başkanı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından, Yönetim Kurulu tarafından seçilir.

İcra Başkanı veya Genel Müdür Komite'de görev alamaz.

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

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

Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç duyduğu konularda bağımsız uzman görüşlerinden faydalanabilir. Komitenin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanır.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Komite'nin Görev ve Sorumlulukları

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin düzenlemelere uygun olarak komite sorumluluğunda olan tüm görevleri yerine getirir.

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.

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.

VII- İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 9-10'uncu maddesinin 1'inci fıkrası uyarınca Ortaklığımız ile ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arzeden işlemlerin kapsamı ve bu işlemlere ilişkin şartlar yönetim kurulu tarafından karara bağlanmakta, 6102 sayılı Yeni 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 düzenlemesi gerekliliği" ne uygun olarak bağlılık raporu oluşturmaktadır. Söz konusu işlemlerin kapsamında ve şartlarında önemli bir değişiklik olması durumunda, konu hakkında yeniden yönetim kurulu kararı alınmaktadır.

Şirket'in satış gelirlerinin %36'sı (31 Aralık 2013: %84) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

31 Aralık 2014 **31 Aralık 2013**

Kira gelirleri

Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	8.568.371	6.479.012
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	5.100.726	4.511.989
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	1.741.314	1.538.189
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	662.770	586.209
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	308.540	127.385
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	88.859	-
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	31.708	29.089
Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	10.623	9.099
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	-	5.250
Toplam	16.512.911	13.286.222

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hizmet giderleri ve diğer giderler

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.128.935	-
Doğuş Holding A.Ş.	243.478	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	213.205	259.802
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	189.854	166.272
Garanti Portfoy Yönetimi	106.635	162.921
Antur Turizm A.Ş.	72.697	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	17.237	6.335
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	5.250	5.250
Toplam	2.977.291	600.580

VIII- DİĞER HUSUSLAR

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

Şirketin kamuya açıklanmış ayrı bir insan kaynakları departmanı ve insan kaynakları politikası bulunmamaktadır. Bu konuda Doğuş Grubu'nun uygulamaları takip edilmektedir. Şirketimizde; 30 Aralık 2014 tarih, 2014/400 sayılı Yönetim Kurulu toplantısı sonucu kabul edilmiş bir Personel Tazminat Politikası mevcuttur. Çalışanlara ücret, işyerinde yemek verilmesinin yanında İş Kanunu'nda yer alan diğer sosyal haklar eksiksiz olarak sağlanmaktadır. Çalışanlardan 12 kişi şirket tarafından yaptırılan sağlık ve hayat sigortası kapsamındadır. Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur. Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 221.732-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'na Kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 73.998-TL dir. Kullanılmamış izin karşılığı olarak 396.302-TL ayrılmıştır.

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

- Şirket 17.02.2015 tarihli KAP açıklaması;
Şirket Yönetim Kurulumuzun 17 Şubat 2015 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 geliştirmekte olduğumuz "Gebze Center Ek Binalar Projesine" ilişkin olarak; inşaat yapı ruhsatı alımı ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması ve ilgili harçların ödenmesine, bu bağlamda ana yüklenici firma olarak "Yeni Teknik Yapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş."nin görevlendirilmesine ve inşaa faaliyetlere başlanılmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.
- Şirket 20.02.2015 tarihli KAP açıklaması;
10 Temmuz 2014 ve 17 Şubat 2015 tarihlerinde yapmış olduğumuz özel durum açıklamaları doğrultusunda;Şirketimizin maliki bulunduğu Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, adresinde kain ve tapunun G22B24C2A pafta, 5678 ada, 22 nolu parselinde kayıtlı taşınmazımız üzerinde geliştirmekte olduğumuz "Gebze Center Ek Binalar Projesine" ilişkin olarak; inşaat yapı ruhsatı (ruhsat no:122) 20 Şubat 2015 tarihinde alınmıştır.
- 2014 hesap dönemi sonrasında şirket personel sayısı 13 olmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Türkiye’de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilk olarak 04 Temmuz .2003 tarih ve 35/835 sayılı karar ile Kabul edilerek kamuya açıklanan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uluslararası gelişmelerde göz önünde bulundurularak 2005, 2010, 2011 yıllarında güncellenmiştir. 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 3.1.2014 tarih, 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) yürürlüğe girmiştir.

2014 faaliyet dönemine ait yıllık Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporumuz; Sermaye Piyasası Kurulunun 27 Ocak 2014 tarih, 2/35 sayılı kararı uyarınca, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’ne göre düzenlenmiş Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu Formatına göre-hazırlanmıştır. Şirketimiz Kurumsal Yönetim kavramının gerek ülkemizde gerekse dünyada göstermiş olduğu gelişimi sürekli takip ederek yatırımcılara, ortaklarına ve ilişkili diğer gruplara daha şeffaf hizmet verebilmek adına bu ilkelerle uyumluluğun gerekliliğine inanmakta olup kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda azami çabayı göstermektedir.

01 Ocak 2014-31 Aralık 2014 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03 Ocak 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.

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 Ocak 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 tebliği ve 6102 numaralı Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilintili mevzuatlardaki gelişmeleri ve uygulamaları dikkate alınarak gerekli çalışmalar yapmaya devam edecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih, 28676 sayılı Resmi Gazetede 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;

01 01 2014-31 03 2014 dönemine ait finansal raporlar, 09 05 2014
01 01 2014-30 06 2014 dönemine ait finansal raporlar, 11 08 2014
01 01 2014-30 09 2014 dönemine ait finansal raporlar, 10 11 2014
tarihlerinde Kamuyu aydınlatma platformunda duyurulmuştur.

2014 yılı içerisinde de Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda kurulan komiteler etkin olarak faaliyetlerini sürdürmüşlerdir. Şirketimizce 01 Ocak 2014-31 Aralık 2014 faaliyet döneminde, 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 yansıttığına ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Mustafa Doğrusoy
Başkan

Mustafa Ahmet Ünaydın
Üye

Hasan Hüsnü Güzelöz
Üye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

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 Haziran 2014 tarih, 2014/387 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile “Yatırımcı İlişkileri Bölümü” kurulmuştur ve Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda ilan edilmiştir. Tebliğin ilgili maddesi gereği bu bölüm doğrudan ortaklık Genel Müdürüne doğrudan bağlı olarak çalışmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü’nün amacı; tüm paydaşlarımıza mevzuatlara uygun olarak bilgilendirmeleri yapmak ve kamuoyu ile şeffaflıkla paylaşmaktır.

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

2.1.2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü İletişim bilgileri;

Hasan Hüsnü Güzelöz – Bölüm Yöneticisi

Tel: 0 212 335 2850

Faks:0 212 335 2899

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

Nazlı Yılmaz – Bölüm Personeli

Tel: 0 212 335 2850

Faks:0 212 335 2899

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

2.1.3. Yatırımcı ilişkileri 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 Ocak 2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği 30 Aralık 2014 tarih ve 2014/400 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu’na 2014 Yılı Yatırımcı İlişkileri ve Mevzuat Uyum Raporu sunulmuştur ve Yönetim Kurulunda kabul edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 2.1.5. 01 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde pay sahiplerinden yatırımcı ilişkileri bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan 100'ün üzerinde 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 2014 yılında pay sahipliği haklarının kullanımı ile ilgili olarak Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye intikal eden herhangi yazılı/sözlü şikâyet veya bu konuda bilgimiz dâhilinde 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 tutulmasını sağlanması,
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlanması,
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirlerin alınması,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.
- Sermaye Piyasası mevzuatına ve ilintili tebliğlere ve faaliyetlerde dayanak alınan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak pay sahipleri ile ilgili her türlü görevleri yerine getirilmesi,
- 27 Aralık 2013 tarih, 28864 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak, 01 Ocak 2014'de yürürlüğe giren Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği (VII-128.6)'e uygun olarak tüm işlemlerin gerçekleştirilmesi,
- Mevzuatlara uygun olarak, faaliyetlere ilişkin gerekli açıklamaların Kamuoyu Aydınlatma Platformunda, Merkezi Kayıt Kuruluşunda, Kurumsal internet Sitesinde zamanında yapılmasını sağlanması,
- Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10'e uygun olarak, Kurumsal Yönetim Komitesinin gözetim görevini yapmasına olanak sağlanması,
- Yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmak. Yıllık ve dönemsel faaliyet raporlarının hazırlanmasını ve bunların mevzuata uygun olacak şekilde kamuoyu ile 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 taleplerini yanıtlamak,
- Pay sahipleri ile şirket üst yönetimi ve yönetim kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek bilgi akışının temin edilmesi,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirlerin alınması,
- Kurumsal Yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek gibi başlıca görevleri vardır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.1.9. 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.

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 yayınlanmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi alma ve inceleme haklarına saygı duyularak, pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır.
- 2.2.2. İstenen bilgiler yıl içerisinde çoğunlukla elektronik posta yolu veya telefon 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
- 2.2.3. Üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarından gelen bilgi talepleri de hassasiyetle cevaplanmaktadır. 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. Doğuş GYO A.Ş.'nin Esas Sözleşmesinde özel denetçi atanmasına ilişkin bir hüküm mevcut değildir. Türk Ticaret Kanunu'nun 438-443 Maddeleri uyarınca her pay sahibi pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi almak veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kuruldan isteyebilir. 01 Ocak 2014-31 Aralık 2014 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, 2014 yılında pay sahiplerinin haklarını kullanımı ile ilgili şirketimize yansıyan herhangi bir olumsuz geri dönüş veya bu konuda bilgimiz dahilinde şirketimiz hakkında açılan İdari ve kanuni takip bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

- 2.3.1. Genel Kurul toplantılarımız, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dikkate alınarak, pay sahiplerinin yeterli bilgileneşine imkan verecek şekilde yapılmaktadır.
- 2.3.2. Genel Kurul toplantısı öncesinde, gündem maddeleri ile ilgili olarak bilgilendirme dokümanı hazırlanmakta ve kamuya duyurulmaktadır.
- 2.3.3. Genel kurula davet, katılım, toplantıda izlenecek yöntem, genel kurul kararlarının ilanı gibi hususlar şirketimizin halka açıklık oranı da dikkate alınmak suretiyle paydaşlarımızın katılımını arttırmak, pay sahiplerine en fazla yararı sağlamak, yönetim ve işleyişte sağlanmış verimliliğin devamını gözetmek amacıyla kurumsal yönetim ilkelerinin genel kurula katılım hakkı başlıklı bölümünde belirtilen esaslar dahilinde yürütülür. Tüm bildirimlerde Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim İlkelerine ve diğer mevzuatlara uyulmaktadır.
- 2.3.4. Olağan Genel Kurul, Şirket'in her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili madde hükümleri gözönüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar. Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.
- 2.3.5 Genel kurul toplantısının yeri, tarih ve saati, gündem, vekâletname örneği 05 03 2014 tarih ve 8521 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- 2.3.6. 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 26 Mart 2014 tarihinde şirket merkezinde 212.445.562,217 nisapla 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. 2013 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı ilanı ve Bilgilendirme Dökümanı Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla 05 03 2014'de pay sahiplerine ve kamuya duyurulmuş ve Genel Kurul ile ilgili duyurular, Merkezi Kayıt kuruluşunun elektronik Genel kurul sisteminde ve şirketin internet sitesinde yer verilmiştir.
- 2.3.8. 2013 yılı olağan Genel Kurul öncesi, Yıllık faaliyet raporu, finansal rapor ve finansal tablolar, Genel Kurul gündem maddeleri ile ilgili olarak hazırlanan "bilgilendirme dokümanı" ve gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler ile Esas Sözleşme'nin son hali; Genel Kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren, internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine açık tutularak, incelenme olanağı yaratılarak, Genel kurula katılım kolaylaştırılmıştır.
- 2.3.9. Genel kurul gündeminde, başlıkları 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. Olağan Genel Kurula ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazırlan Cetveli www.dogusgyo.com.tr internet sitemizde ilan edilmiştir.
- 2.3.12. 29 Ağustos 2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 2.3.13. Genel Kurul Toplantısı Davet Kararı, Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu ve şirket Esas Sözleşmesi hükümlerine göre Yönetim Kurulu'nca alınmaktadır ve ilgili Yönetim Kurulu Kararı alındığı anda Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) E-Şirket ile Elektronik Portalı KAP sistemi aracılığı ile açıklanarak kamuoyu bilgilendirilmektedir. Ayrıca Genel Kurul toplantısına ilişkin davet, gündem ve vekaletname örnekleri ve diğer ilanlar Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelere uymak kaydıyla yayınlanarak, www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan internet sitemize de koyulmaktadır. Tüzel kişi pay sahiplerine ayrıca Genel Kurul Toplantısına 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 yayınlanır.
- 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 kalmarak; yıl sonu bağımsız dış denetim raporu ve yasal denetçi raporu, finansal tablolar, yıllık faaliyet raporu, kurumsal yönetim uyum raporu, kar dağıtım politikası, Esas Sözleşmede değişiklik yapılacaksa değiştirilen metnin eski ve yeni şekillerini içeren tadil tasarıları, SPK ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığında 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 olunup olunmadığına dair belgeler pay sahiplerinin ve tüm kamunun incelemesine sunulmuştur.
- 2.3.17. 26 Mart 2014 tarihinde yapılan 2013 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. 2013 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılmış, pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı 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. 26 Mart 2014 tarihinde yapılan 2013 yılı Genel Kurul toplantısında 5 (beş) Yönetim Kurulu üyesi, Genel Müdür, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı, Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi, Hukuk Müşaviri 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 2.3.20. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 1.3.6. ile Türk Ticaret Kanunu madde 395, madde 396 gereğince Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapmadıkları, ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapmadıkları, aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmedikleri genel kurul gündemine ayrı madde olarak konulmuş ve genel kurulda bildirilmiş ve toplantı tutanağına işlenmiştir.
- 2.3.21. 2013 yılı Olağan Genel Kurul’unda gündem maddesi olarak yer alan şirketin bağış ve yardımlara ilişkin olarak; 2013 yılı içinde herhangi bir bağış ve yardım olmadığına dair bilgi pay sahiplerine sunulmuştur. Şirket Yönetim Kurulu tarafından verilen önerge doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kanunu’nun 19. Maddesi çerçevesinde; Şirketin 2014 yılı içinde gerektiği takdirde, yapılacak bağış ve yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL ile sınırlandırılması ve 05 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında oluşturulan Şirket “Bağış ve Yardım Politikasının” bu sınırlama doğrultusunda tadil edilmesi hususu pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir.
- 2.3.22. Elektronik ortamda katılan bir pay sahibi, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca kadın yönetim kurulu üyesi atanıp atanmayacağı hususunda soru yöneltmiş olup, toplantı başkanı ve şirket genel müdürü tarafından ilerki dönemlerde bu konunun gündeme alınacağını belirtmişlerdir.
- 2.3.23. Genel kurul kararları 09 Nisan 2014 tarihinde tescil edilmiş olup, 15 Nisan 2014 tarih ve 8550 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiş, 09 Nisan 2014 tarihinde Kamuyu Aydınlatma platformunda duyurulmuştur.
- 2.3.24. 01 01 2004-31 12 2014 döneminde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.3.25. Genel Kurula Katılım Esasları

Şirketimizin % 0,83 payına sahip olan A tipi hisseler nama, %99,17 oranına sahip B tipi hisseleri ise hamiline yazılıdır. Toplam sermayenin %83,75'lik kısmı halka açık senetlerden oluşmaktadır. Yönetim kurulunca Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'den (MKK) sağlanacak " Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenlenecek "Genel Kurul Toplantısına Katılabilecekler Listesi"nde yer alan bütün pay sahiplerimiz genel kurul toplantısına fiziki ortamda veya elektronik ortamda katılabilirler. Bu pay sahipleri genel kurul toplantılarına bizzat kendileri katılabilecekleri gibi üçüncü bir kişiyi de temsilci olarak gönderebilirler.

Gerçek kişi pay sahipleri, Genel Kurula katılabilecekler listesini kimliklerini ibraz etmek suretiyle, tüzel kişi pay sahipleri ise tüzel kişiyi temsil ve ilzama yetkili olan kişilerin kimlikleriyle birlikte yetki belgelerini ibraz etmek suretiyle imzalayarak genel kurul toplantısına katılabilirler. Gerçek veya tüzel kişi pay sahiplerini temsilen genel kurula katılacakların ayrıca temsil belgelerini de ibraz etmeleri zorunludur. Pay sahiplerinin vekilleri vasıtasıyla toplantıda temsil edilebilmeleri için temsil belgesinin noter onaylı şekilde düzenlenmesi veya noter onaylı olmayan temsil belgelerinde noter huzurunda düzenlenmiş imza beyanının eklenmesi gerekmektedir. Payları Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) tarafından kayden izlenen borsaya kote Şirketimizin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılma, temsilci tayin etme, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme işlemleri MKK tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) üzerinden yapılacaktır. Bu nedenle EGKS'de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle MKK ve e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmelerinin yanında ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. Genel kurul toplantısına elektronik ortamda şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılmak isteyen hak sahipleri bu tercihlerini genel kurul tarihinden bir gün öncesine kadar EKGS'den bildirmelidirler. Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek ortaklarımızın, elektronik yöntemle katılacak pay sahiplerinin hakkı ve yükümlülükleri saklı olmak kaydıyla vekaletnamelerini Şirket merkezimizden veya Şirket internet sitesinden temin etmeleri ve bu doğrultuda, 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II.30.1 sayılı "Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği"nde öngörülen hususları da yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekaletnamelerini Şirket Merkezimize ibraz etmeleri gerekmektedir.

Genel kurula elektronik ortamda veya fiziki olarak hak sahibi yerine temsilcinin katılacağı durumda, temsilcinin kimlik bilgisinin EGKS'ye kaydedilmesi zorunludur. Genel kurula elektronik ortamda katılım, hak sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile EGKS'ye girmeleriyle gerçekleşecektir.

Genel Kurul toplantılarımız şirket merkezimizin bulunduğu adreste yapılmaktadır.

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

2.3.26. Toplantı Tutanakları

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.3.27. **Özellik Arz Eden Kararlar**

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

Payları halka arz edilen ortaklıklar ile bu fıkrada sayılan taraflar arasında olan ve bu fıkrada sayılan işlemlerin gerçekleştirilmesi amacıyla alınan yönetim kurulu kararlarının Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca kararlar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

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

B- Özellik Arz Eden Kararlar

- a) Ortaklık tarafından varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanmasını gerçekleştirecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (a) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarının ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- ı) 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

- 2.4.1. Genel Kurul toplantılarımızda oylar, Yönetim Kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış olan iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.
- 2.4.2. Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmakta; her pay sahibine, oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık haklarının kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde azınlık pay sahiplerimiz tarafından şirketimize ulaşan herhangi bir eleştiri veya şikâyet olmamıştır. Şirketimiz hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Şirket esas sözleşmesinde (A) Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Bunun dışında Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Şirketimizde oy hakkına haiz bulunan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir.
- 2.4.3. Şirketimizin sermayesinde karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.
- 2.4.4. Azınlık payları yönetimde temsil edilmemekte olup ana sözleşmemizde de yer verilmemiştir.
- 2.4.5. Mevzuat ve esas mukavelede yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul toplantısında oylama elektronik oy kullanımı ile açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır.

2.5. Kar Payı Hakkı

- 2.5.1. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince şirketimiz internet sitesinde Kar Dağıtım Politikası yayınlanarak ortaklarımızın bilgi edinmeleri sağlanmıştır. Kar Dağıtım Politikası, www.dogusgyo.com.tr adresinde duyurulmaktadır.
- 2.5.2. Şirket karının dağıtımı konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur. Kar dağıtım politikası hususunda Sermaye piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve Esas Mukavelemizde yer alan hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu kar dağıtım teklifini hazırlayıp Genel Kurulun onayına sunmaktadır. Genel Kurul Toplantısında karın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı hususları görüşülüp karara bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir. Şirket kar dağıtım ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.
- 2.5.3. Şirket'in finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun özsermaye kalemleri ile mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereği veya vergisel yükümlülük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabılır karın tespitinde indirim konu edilebilir.
- 2.5.4. Ortaklığın kar dağıtım politikası 26 Mart 2014 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve ortaklığın internet sitesinde kamuya açıklanmış ve kar dağıtım politikasına faaliyet raporunda yer verilmiştir.
- 2.5.5. Ortaklığımızın 26 Mart 2014 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında 2013 yılı faaliyet karına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisi ile; Şirketimizin büyüme politikaları doğrultusunda 2013 yılı VUK'na göre hazırlanmış mali tablolarında oluşan 3.234.600,72-TL dağıtılabılır net dönem karının dağıtılmayarak olağanüstü yedekler hesabına aktarılması ve kar dağıtım yapılmamasına oy çokluğu ile karar verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 2.5.6. Yıllık karın ortaklara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.
- 2.5.7. Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.
- 2.5.8. Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir. Kâr payının taksitle ödenmesi Sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak gerçekleştirilir.
- 2.5.9. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Kâr payı imtiyazına ilişkin haklar saklıdır. Sermaye Piyasası Kanununun 20. maddesi uyarınca, bir hesap döneminde verilecek toplam kâr payı avansı bir önceki yıla ait dönem kârının yarısını aşamaz. Önceki dönemde ödenen kâr payı avansları mahsup edilmeden ilave kâr payı avansı verilmesine ve kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.
- 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 kar dağıtımının yeri ve zamanı şirket merkezinin bulunduğu yerde bulunan bir gazete ile, Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla yapılan özel durum açıklamasıyla ve şirketin internet sitesinde ilan edilmek suretiyle kamuya duyurulur.
- 2.5.11. Genel kurul tarafından pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verilen 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.
- 2.4.12. **2013 Yılı Temettü Dağıtım**
Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan internet sayfamızdaki "Yatırımcı Köşesi" bölümü altında Genel Kurul yer alan "2013 Kar Dağıtım Önerisi" kısmında yer almaktadır.
03 Mart 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, şirketimizin büyüme politikaları doğrultusunda 2013 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir. 26 Mart 2014 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ilgili karar onaylanmıştır.
- 2.6. **Payların Devri**
Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

- 3.1.1. Şirketimizin kendine ait İnternet sitesi, Türk Ticaret Kanunu'nun 1524'üncü maddesine göre ve Sermaye Piyasası Kurulunun mevzuatlarının öngördüğü şekilde (www.dogusgyo.com.tr) adresinde faaliyet göstermekte kamunun aydınlatılmasında Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmektedir. İnternet sitemiz 07.10.2013 tarihinde tescil edilmiş olup 11.10.2013 tarihli 8424 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazete'sinde yayımlanmıştır.
- 3.1.2. Şirketimizin antetli kağıdında ve basılı dokümanlarında internet sitemizin adresi mevcuttur. İnternet sitemizin yönetimi ve içeriğine ilişkin esaslar, "bilgilendirme politikası"nda yer almaktadır. Şirketin internet sitesindeki bilgiler sürekli olarak güncellenir ve ilgili mevzuat hükümleri gereğince yapılmış açıklamalar ile tutarlıdır. Mevzuat uyarınca açıklanması zorunlu bilgiler ve bunun yanı sıra 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 sirküleri, şirket Esas Sözleşmesinin son hali, Genel Kurul toplantı gündemleri, katılım cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu, çağrı bilgi formları, kar dağıtım ve bilgilendirme politikası, ilişkili taraflarla ilgili işlemlere ilişkin bilgiler, kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu, şirket tarafından oluşturulan etik kurallar, ücretlendirme politikası, bağış ve yardımlara ilişkin politikası ve kanunen yapılması gereken ilanlar 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. 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.
- 3.1.5. Ayrıca "Sermaye Şirketlerinin Açacakları İnternet Sitelerine Dair Yönetmelik" ile TTK'nın 1524. Maddesinin birinci fıkrası ile internet sitesinin belirli bir bölümünün kanunen yapılması gereken ilanların yayınlanması 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2. Faaliyet Raporu

- 3.2.1. Şirketimizin hem yıllık hem de üçer aylık dönemler itibariyle hazırlanan Faaliyet Raporları, kamuoyunun ve pay sahiplerinin şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlanır. Ayrıca şirketin Yıllık Faaliyet Raporlarındaki bilgilerin Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği ile uyumlu olmasına azami özen gösterilir.
- 3.2.2. Şirket Faaliyet raporumuzu hazırlarken;
- 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’e
 - Sermaye Piyasası Kurulunun, 13.6.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)’e
 - Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın 28.8.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren, Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmeliğe
 - 13.01.2011 tarihinde kabul edilen, 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’na
 - 26.06.2012 tarihinde kabul edilen, 30.6.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6335 sayılı Türk Ticaret Kanunu ile Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’a ve Sermaye Piyasası ilgili mevzuatlarına uygun olmasına titizlikle dikkat edilmiştir.
- 3.2.3. Faaliyet raporumuzun ilgili bölümlerinde;
- 3.2.3.1. Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye ve yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin beyanlarına,
- 3.2.3.2. Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komitelerin üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esaslarına ve komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesine,
- 3.2.3.3. Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısına ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumuna,
- 3.2.3.4. Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgiye,
- 3.2.3.5. Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiye,
- 3.2.3.6. Şirketin yatırım danışmanlığı, dışarıdan hizmet aldığı şirketler ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bu çıkar çatışmalarını önlemek için şirketçe alınan tedbirler hakkında bilgiye,
- 3.2.3.7. Sermayeye doğrudan katılım oranının %5’i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye,
- 3.2.3.8. Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye, yer verilmiştir.
- 3.2.4. Yönetim kurulunda;
- 01 Ocak 2014-31 Mart 2014 dönemine ait faaliyet raporları ve finansal raporlar için; 09 Mayıs 2014 tarih, 2014/385 sayılı,
- 01 Ocak 2014-30 Haziran 2014 dönemine ait faaliyet raporları ve finansal raporlar için; 11 Ağustos 2014 tarih, 2014/392 sayılı,
- 01 Ocak 2014-30 Eylül 2014 dönemine ait faaliyet raporları ve finansal raporlar için; 10 Kasım 2014 tarih, 2014/396 sayılı kararlar alınmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHIPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

- 4.1.1. Menfaat sahibi, Şirket ile doğrudan ilişki içerisinde bulunan üçüncü kiŐileri ifade etmek üzere kullanılan bir tanımlamadır.
Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermektedir ve bu konularda yeterli bilgilendirmeler yapılmaktadır.
- 4.1.2. Menfaat sahipleri, haklarının korunması ile ilgili Şirket politikaları ve prosedürleri hakkında internet sitesinde bilgilendirilmektedir. Kamuyu aydınlatma platformunda yapılan duyurularla bilgilendirme yapılmaktadır.
- 4.1.3. Menfaat sahiplerinin Şirketin 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 Ocak 2014-31 Aralık 2014 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 % 25,02'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 geliŐtirmeye çalışmaktadır.
- 4.2.3. Pay sahiplerinden ulaşan görüşler, üst yönetimin değerlendirmesine sunulmakta ve çözümler önerileri ve politikalar geliŐtirilmektedir. Genel Müdür başkanlığında koordinasyon sağlama amaçlı Şirket çalışanlarının katıldığı haftalık toplantılar düzenlenmektedir. Bu toplantılarda Şirket faaliyetleri ile ilgili çalışanların görüş ve önerileri değerlendirilmektedir.
- 4.2.4. Şirketin kira sözleşmeleri sonucu ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşmeden kaynaklanan talep ve sorunları ilgili departmanca Şirketin üst yönetimine iletilerek çözümler odaklı çalışmalar yapılmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

- 4.3.1. Şirketin kamuya açıklanmış ayrı bir insan kaynakları departmanı ve insan kaynakları politikası bulunmamaktadır. Bu konuda Doğuş Grubu'nun uygulamaları takip edilmektedir. Şirketimizde; 30 Aralık 2014 tarih, 2014/400 sayılı Yönetim Kurulu toplantısı sonucu kabul edilmiş bir Personel Tazminat Politikası mevcuttur. Gerektiğinde güncellenmektedir.
- 4.3.2. Şirketin sınırlı faaliyet konusu nedeniyle az sayıda çalışmanı olmasına rağmen;
- 4.3.2.1. Şirketimizde; çalışanların motivasyonunun ve kuruma bağlılıklarının ön planda tutulmasına özen gösterilir.
- 4.3.2.2. Çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitimlere önem verilir.
- 4.3.2.3. 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.
- 4.3.2.4. Çalışanların kariyerlerinin organizasyonun ihtiyaçları doğrultusunda planlanması ve geliştirilmesine özen gösterilmektedir.
- 4.3.2.5. Çalışanlara sunulan haklarda adil davranılır. Adil ücretlendirme ve ödüllendirme uygulamaları yapılmaktadır.
- 4.3.2.6. Personel alımında faaliyet konusunun gerektirdiği nitelikler ve eğitime sahip, nitelik ve ihtiyaçlara göre eleman alınması esastır.
- 4.3.2.7. Çalışanların performansları gözetilerek ve değerlendirilerek onurlandırılır. Terfileri desteklenir. Eleştirilerde kişilik haklarına saygılı olunur.
- 4.3.2.8. Çalışanlarımıza sunulan çalışma ortamı güvenli, konforlu, ileri teknolojik alt yapıya sahip ve verimliliğin en üst düzeyde sağlanmasına yönelik olarak tasarlanmıştır.
- 4.3.2.9. Çalışanlar şirketin finansal durumu, ücret, kariyer, eğitim, sağlık ve kendilerini ilgilendiren diğer konularda bilgilendirilmektedir.
- 4.3.2.10. Çalışanlarımız sağlık ve hayat sigortası ile çeşitli risklere karşı korunma altına alınmıştır.
- 4.3.2.11. Çalışanlarımız arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı ayırım yapılmamakta ve eşit muamele edilmektedir. Bu konuda şirketimiz yönetimine ve/veya Yönetim Kurulu Komitelerine ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.
- 4.3.2.12. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamakta olup, toplu iş sözleşmesi gibi gelişmeler yoktur. İzin almak kaydı ile dernek kurma veya üye olmaları kısıtlanmamıştır.
- 4.3.2.13. Ücret Komitesi görevlerini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim kuruluna ücret artışları önerisini yaparken hassasiyet göstermekte, sektör ortalamaları ve DOĞUŞ Grubu ücret artış oranlarını değerlendirmekte ve görev değişikliği, terfi gibi durumları da göz önünde tutmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 kaçınmaları beklenir.

4.4.2. Şirket etik kuralları 07 Mart 2012 tarih, 2012/326 sayılı Yönetim Kurulunda görüşülerek kabul edilmiştir.

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

4.4.4. **Sosyal Sorumluluk:** 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.

Bu doğrultuda, Çekmeköy'deki Evidea projesine paralel olarak, Dudullu bölgesinin sosyal ve kültürel gelişimine destek olmak amacıyla Dudullu Kültür Merkezi'ne destek olmuştur.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

5.1.1. Yönetim kurulu şirketin vizyon, misyon ve stratejik hedeflerini internet sitesi ve faaliyet raporu yoluyla kamuoyuna açıklamaktadır. Şirketimiz Yönetim Kurulu altı üyeden oluşmaktadır. Altı kişilik Yönetim Kurulu yapımız hızlı ve rasyonel kararlar alınmasına ve kurumsal yönetim ilkeleri gereği kurulması zorunlu olan komitelerin oluşumuna ve çalışmalarını etkin bir şekilde yürütmelerine imkan sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Yönetim kurulunda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur, Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelerden oluşur. Yönetim Kurulu'nun bir üyesi icracı, beş üyesi ise icracı değildir. İcrada görevli olmayan üyelerden ikisi bağımsız üyedir. Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından en fazla 3 (üç) yıl için seçilirler. Yönetim Kurulu komite Başkanları ve üyelerinin çoğunluğu Bağımsız üyelerden oluşmaktadır.

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
Mustafa Sabri DOĞRUSOY	Üye	İcracı değil	Bağımsız Üye	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
Mustafa Ahmet ÜNAYDIN	Üye	İcracı değil	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Başkanı Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi

5.1.2. Altı kişilik Yönetim kurulunun iki üyesi bağımsız üye statüsünde olup istihdam, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Doğu 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 üyeler bağımsızlık kriterlerine sahiptirler. Bu belge internet sitesinde ve faaliyet raporumuzda mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, 26 Mart 2014 tarihinde seçildikleri Genel Kurul'a sunulmuştur. 01 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde mevcut Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum ortaya çıkmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 5.1.3. Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket dışında üstlenecekleri görevler şirket Esas Sözleşmesinin 18. Maddesi ile belirli kurallara bağlanmıştır. Üyelerin nitelikleri konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatının sınırlayıcı hükümlerine uyulmaktadır.
- 5.1.4. Şirket Yönetim Kurulu üyeleri 26 Mart 2014 tarihli olağan genel kurul toplantısında 2014 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiş ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 374'üncü ve 375'inci maddelerinde belirtilen yetkilere haiz bulunmaktadırlar.
- 5.1.5. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçildiği Genel Kurul toplantılarını müteakip, Yönetim Kurulu toplanarak Başkan ve üyelerin görevlerini tespit etmektedir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. 09 Nisan 2014 tarih, 2014/383 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında, Yönetim kurulu görev dağılımı yapılmış ve 28 04 2014 tarih ve 8558 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- 5.1.6. Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.Yönetim Kurulunda görev alacak üyelerin faaliyetlerimizi belirleyen Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1'de belirlenen şartlara, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri; Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.3.6 maddesi şartlarını taşıması zorunludur. Bu husus Şirket Ana Sözleşmesi'nin 12. Maddesinde belirtilmiştir.
- 5.1.7. 26 Mart 2014 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Sermaye Piyasası Kurulunun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket ve bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikteki işlemleri bizzat veya başkaları adına yapabilmeleri ve rekabet edebilmeleri, bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususu yapılaşma müzakereler sonucunda pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edilmiştir. Şirket yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış oldukları herhangi bir işlem yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 5.1.8. Ayrıca Bağımsız Üyeler;
- 5.1.8.1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı 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 katkıları bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki olası çıkar çatışmalarında tarafsızlıklarını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahiptirler.
- 5.1.8.7. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendikleri görevleri gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabilmektedirler.
- 5.1.8.8. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamışlardır.
- 5.1.8.9. Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olmama şartına uyum sağlamaktadırlar. Bağımsız üyelerden biri Doğuş Grubu şirketi Yönetim Kurulunda Bağımsız üye olarak yer almaktadır.
- 5.1.8.10. Toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almama şartına uygundur.
- 5.1.9. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin nitelikleri, görev süresinin belirlenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ile Esas Sözleşmeye uygun hareket edilmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üye adayı, mevzuat, Esas Sözleşme ve taşıması gerekli kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği esnada verir.
- 5.1.10. Bağımsız yönetim kurulu üyesinin görev süresi dolmadan önce bağımsızlığını kaybetmesi veya başka nedenlerden dolayı istifa etmesi veya görevini yapamayacak hale gelmesi durumunda, Yönetim Kurulu tarafından asgari bağımsız yönetim kurulu üye sayısının yeniden sağlanmasının teminen, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirlenen prosedüre göre, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi gerçekleştirilir.
- 5.1.11. 01 Ocak 2014-31 aralık 2014 faaliyet döneminde mevcut bağımsız üyelerimizin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.
- 5.1.12. Yönetim kurulu üyeleri çıkar çatışmasına yol açmayacak şekilde başka şirketlerde yönetici ve yönetim kurulu üyesi olarak yer almakta, başka şirketlere danışmanlık hizmeti vermektedirler. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışındaki görevleri, Genel Kurula sunulan bilgilendirme dokümanında ve grup içi ve grup dışı ayrımı da belirtilerek Faaliyet raporlarındaki ve internet sitemizdeki özgeçmişlerde yer almaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

- 5.2.1. Yönetim kurulu risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla şirketin uzun vadeli çıkarlarını gözetir, şirketin stratejik hedeflerini tanımlar, yönetimin performansını denetler, şirket faaliyetlerinin esas sözleşmeye, iç düzenlemelere ve politikalara uygunluğunu gözeterek şirketi idare ve temsil eder.
- 5.2.2. Yönetim kurulu faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir biçimde yürütür, risklerin etkilerini en aza indirecek şekilde ve ilgili yönetim komitesinin görüşünü alarak iç kontrol sistemini oluşturur, iç denetim sisteminin işleyişine ilişkin faaliyet raporunda bilgi verir, şirket ile pay sahipleri arasındaki iletişimin etkinliğini gözetir.
- 5.2.3. Yönetim kurulunun faaliyet esasları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun biçimde saptanır.
- 5.2.4. Yönetim Kurulu, şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısı ile toplanır ve sekreteryası şirket tarafından gerçekleştirilmektedir. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Yönetim kurulunda her üyenin eşit oy hakkı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu toplantılarında gündem önceden hazırlanarak üyelerin incelemesine sunulur. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.
- 5.2.5. Yönetim Kurulu faaliyetleri Türk Ticaret Kanunu ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir. Yönetim Kurulu 01 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde 25 kere toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı 28 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 Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri 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, Türk Ticaret Kanunu, 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 Ocak 2014-31 Aralık 2014 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır.
- 5.2.9. 01 Ocak 2014-31 Aralık 2014 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 5.2.10. Şirketin imza sirkülerinde yetkiler detaylı olarak belirtilmiştir.
- 5.2.11. Yönetim kurulu başkanı, diğer yönetim kurulu üyeleri ve icra başkanı/genel müdür ile görüşerek yönetim kurulu toplantılarının gündemini belirler. Şöyle ki; İcra tarafından Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular olduğunda, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı tarafından konsolide edilerek Genel Müdüre aktarılır. Genel Müdür tarafından Yönetim Kurulu Başkanı uygun gördüğü konuları Yönetim Kuruluna 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 Üyelerinin bilgilendirilmesi ve iletişimin kurulması konusunda Genel Müdür Asistanı görevlendirilmiştir. Şirket Esas Sözleşmesinin 13. Maddesinde ayrıca özellik arz eden Yönetim Kurulu kararlarının oybirliği ile alınmasına ilişkin bilgiye yer verilmektedir. Kararlar oybirliği ile alınmadığı takdirde Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilmesi zorunlu tutulmuştur. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır.
- 5.2.14. Yönetim Kurulu toplantılarında açıklanan farklı görüş ve karşı oy gerekçeleri ile Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından sorulan özellikli sorular karar zaptına geçirilmektedir. Ancak 01 Ocak 2014-31 Aralık 2014 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 sağlamak suretiyle, toplantıdan önce yönetim kurulu üyelerinin incelemesine sunulmaktadır. Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur. 01 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde buna ilişkin bir durum olmamıştır.
- 5.2.16. Yönetim Kurulu üye tam sayısının sayısal çoğunluğuyla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğuyla alır. Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Çekimser oy red hükmündedir. Oylarda eşitlik olması halinde teklif reddedilmiş sayılır. Yönetim kurulu kararlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nca uyulması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkeleri saklıdır. Esas mukavelede Yönetim Kurulu Üyeleri için ağırlıklı oy ve/veya olumsuz veto hakkı tanınmamıştır. Her üyenin bir oy hakkı bulunmaktadır.
- 5.2.17. Yönetim kurulu üyeleri şirket işleri için yeterli zaman ayırmaktadırlar. Yönetim kurulu üyelerinden icrada olan ve olmayanlarının başka şirketlerde yönetici, yönetim kurulu üyesi veya danışmanlık hizmeti vermeleri çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.
- 5.2.18. Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara karşılık, Doğuş Holding A.Ş. tarafından yıllık 25 milyon USD tutarında yönetici sorumluluk sigorta poliçesi yaptırılarak, Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.2.8. maddesine uyum sağlanmıştır. 26 Şubat 2015 tarihinde Kamuyu Aydınlatma platformunda duyurulmuştur.
- 5.2.19. Faaliyetlerimizi düzenleyen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği III-48.1'nin 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 Sözleşmesinin 18. Maddesinde düzenlenmiştir.
- 5.2.20. 01 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- 5.3.1. Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması komitesi oluşturulmuştur. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 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 üyelerinin çoğunluğu ve başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilmiştir.
- 5.3.4. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır.
- 5.3.5. Denetimden Sorumlu komite iki üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ise üç üyeden oluşmuştur.
- 5.3.6. 1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.
- 5.3.7. Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3.8. Denetimden Sorumlu Komite

- Mustafa Ahmet Ünaydın - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
 - Mustafa Sabri Doğrusoy (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, şirketin 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 Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler belirlenerek yönetim kurulunun onayına sunulmuştur. 14 Ocak 2014 tarih, 2014/01 sayılı toplantısında alınan kararla 01 Ocak 2014-31 Aralık 2014 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 denetçi olarak Yönetim Kurulunun onayına sunulması uygun görülmüştür.
- 5.3.8.4 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 kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.
- 5.3.8.5 Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmektedir.
- 5.3.8.6 2014 yılında, Komitenin kendi görev ve sorumluluk alanı ile ilgili yönetim kuruluna yazılı olarak herhangi olumsuz bir tespit ve öneride bulunmasını gerektirecek bir durum söz konusu olmamıştır.
- 5.3.8.7 Denetimden sorumlu komite; yılda en az dört kere ve gerektiğinde daha fazla toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur.
- 5.3.8.8 01 Ocak 2014-31 Aralık 2014 dönemine ait finansal tabloları, dipnotları içeren bağımsız denetim raporu yönetim kurulunun onayına sunulmuştur.
- 5.3.8.9 Komite faaliyetleri ile ilgili olarak 2014 yılında bağımsız uzman görüşlerinden yararlanma ihtiyacı duymamıştır.
- 5.3.8.10 Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde yılında dört (4) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 5.3.8.11 Komite başkan ve üyesi, yönetim kurulunun bağımsız üyelerinden seçilmiştir ve Komitenin görev alanına giren konularda deneyim sahibidirler.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3.9. Kurumsal Yönetim Komitesi

- Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Hasan Hüsnü Güzelöz - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı)
 - Mustafa Ahmet Ünaydın - (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye) şeklindedir.
- 5.3.9.1. Kurumsal yönetim komitesi, şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uyulmaması nedeniyle meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur. Yatırımcı ilişkileri bölümünün Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamındaki çalışmalarını gözetir. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.
- 5.3.9.2. Komite Şirketin Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşmaktadır. İcra Başkanı, Genel Müdür komitede yer alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşur. Komitenin başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesidir.
- 5.3.9.3. Komite yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Kurumsal Yönetim Komitesi 2014 yılında 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, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uyulmaması nedeniyle meydana gelen olumsuzlukları tespit etme görevine titizlikle özen göstermiştir. 2014 yılında bu konuda kayda değer bir eksiklik saptanmamıştır.
- 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 Pay Sahipleri İle İlişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmektedir.
- 5.3.9.6. Faaliyet raporunda yer alan ve kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" nun hazırlanmasına destek olup, faaliyet raporunda yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmiştir.
- 5.3.9.7. Aday gösterme komitesi görevini üstlenen, Kurumsal Yönetim Komitesi; Kurumsal Yönetim Tebliğinde belirtildiği üzere, Yönetim ve pay sahipleri de dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın Sermaye Piyasası mevzuatına göre bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını titizlikle değerlendirir ve buna ilişkin değerlendirmesini bir raporla yönetim kuruluna onayına sunma, Bağımsız yönetim kurulu üye adayının, ilgili mevzuat, esas sözleşme ve Kurumsal Yönetim Tebliğinde yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna dair yazılı bir beyan alma,
- 5.3.9.8. 24 Ocak 2014 tarih, 2014/01 sayılı toplantısında Yönetim kurulu tarafından bağımsız üyelikler için adaylık teklifleri komiteye bildirilen adayların bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri esnada alınmış, bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadıkları hususu değerlendirilmiş, Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri madde 4.3.6. maddesindeki bağımsızlık kriterlerine sahip oldukları görülmüş ve Yönetim kuruluna bildirilmiştir.
- 5.3.9.9. Ücret Komitesi görevini üstlenen, Kurumsal Yönetim Komitesi; Yönetim kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirleme ve bunların gözetimini yapma görevini yerine getirir. Ayrıca Komite, Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini ve ücretlendirmede kullanılacak ölçütleri belirleme ve yönetim kuruluna sunma görevini komite toplantısında karara bağlamış, rapor ile önerilerini yönetim kurulunu onayına sunmuştur.
- 5.3.9.10. Komite faaliyetleri ile ilgili olarak 2014 yılında bağımsız uzman görüşlerinden yararlanma ihtiyacı duymamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3.10. Riskin Erken Saptanması Komitesi

- Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Mustafa Ahmet Ünaydın - (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Hasan Hüsnü Güzelöz - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı) 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,
- 5.3.10.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi; şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak sorumluluğu çerçevesinde risk yönetim sistemini gözden geçirmiş risk sisteminin etkin bir şekilde işlediğine ilişkin tespitini 30 Aralık 2014 tarih ve 2014/01 sayılı raporuyla yönetim kuruluna sunmuştur.
- 5.3.10.3. Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşur. Komite Başkanı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından, Yönetim Kurulu tarafından seçilir. İcra Başkanı veya Genel Müdür Komite'de görev alamaz.
Komite üyeleri, her yıl olağan genel kurul toplantısından sonra yapılacak ilk Yönetim Kurulu toplantısında yeniden belirlenir. Komite üyelerinden her hangi biri görevinden ayrıldığında, ayrılan üyenin görev süresini tamamlamak üzere yeni bir üye atanır.
- 5.3.10.4. 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.
- 5.3.10.5. Her komite toplantısını izleyen ilk Yönetim Kurulu toplantısında Komite Başkanı, Yönetim Kuruluna komite toplantısı ve komite faaliyetlerine ilişkin özet bilgilendirme yapar. Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç duyduğu konularda bağımsız uzman görüşlerinden faydalanabilir. Komitenin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanır.
- 5.3.10.6. 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.
- 5.3.10.7. 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 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde 1 kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 kurulamadığından iç kontrol işlevi Mali İşler Müdürlüğü kontrolünde yürütülmekte olup, ayrıca dönemler itibariyle Doğuş Holding A.Ş. İç Denetim bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile yönetim kuruluna raporlanmaktadır.

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

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

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 portföyünde bulunan Doğuş Center Maslak gayrimenkulünün çok büyük bir kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Herhangi bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır. 26.12.2013 tarihinde kısmi bölünme yoluyla şirket portföyüne katılan Gebze Center AVM'de ise %93'lik doluluk oranı sağlanmıştır ve önemli sayılabilecek bir tahsilat sorunun yaşanmamaktadır. Ayrıca kiracıardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

5.4.3. **Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

5.4.4. **Piyasa riski**

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.4.5 **Kur riski**

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

Şirket Gebze Center AVM'nin kısmi bölünme yoluyla devralınması nedeniyle ilgili gayrimenkule ait EU bazında kredi borcundan da sorumlu duruma gelmiştir. Ancak ilgili gayrimenkulün kira kontratları da EU 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 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 kar payı, gerekse piyasa değerinde artış şeklinde en yüksek faydayı ve aynı zamanda geliştireceği projelerde hitap edeceği müşteri kitlesine en yüksek tatmini sağlamayı hedeflemektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.6. Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan haklar Genel Kurul'da kararlaştırılmakta ve Genel Kurul Toplantı Tutanağı, Finansal Tablo Dipnotlarımızda ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinden sadece bağımsız olanlara ücret verilmektedir. Bu bağlamda 26 Mart 2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne net 1.500.- TL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir. Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.

Şirketimizin üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları oluşturmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı; maaş, primler, SGK işveren primleri, işsizlik işveren primleri, özel sigortalar ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur haklarından oluşmaktadır.Şirketimizin üst düzey yöneticilerine 1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 dönemi içerisinde sağlanan menfaatler toplamı 2.960.724-TL olarak gerçekleşmiştir.