



**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 Ocak 2014 – 30 Eylül 2014**

**Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### İCİNDEKİLER

<b>1-Şirket Bilgileri</b>	<b>2</b>
<b>2-Vizyon/Misyon</b>	<b>3</b>
<b>3-Yatırım Stratejisi</b>	<b>3</b>
<b>4-Organizasyon Şeması</b>	<b>4</b>
<b>5-Ortaklık Yapısı</b>	<b>5</b>
<b>6-Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri</b>	<b>6</b>
<b>7-Bağımsız Üyelerin Bağımsızlık Beyanları</b>	<b>12</b>
<b>8-Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler</b>	<b>15</b>
<b>9-Kar Dağıtım Politikası</b>	<b>18</b>
<b>10-01.01.-30.09.2014 Döneminin Değerlendirilmesi</b>	<b>19</b>
<b>11-Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız</b>	<b>23</b>
<b>12-Mali Tablolara İlişkin Bilgi</b>	<b>24</b>
<b>13-Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler</b>	<b>25</b>
<b>14-30.09.2014 Dönemi Finansal Tablolar</b>	<b>31</b>
<b>15-Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler</b>	<b>33</b>
<b>16-Şirketin Risk Yönetim ve İÇ Kontrol Mekanizmasına İlişkin Bilgiler</b>	<b>35</b>
<b>17-Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu</b>	<b>38</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### Raporun Dönemi

Faaliyet Raporumuz 01.01.2014 – 30.09.2014 dönemini kapsamaktadır.

### Ortaklığın ünvanı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.

### Şirketin Tarihçesi ve Genel Bilgileri

İlk kez 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan yasal dunzenlemeler 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 odenmiŐ sermayesi ile Osmanlı GYO ünvanıyla Borsa’daki ucuncu GYO Şirketi olarak işlem görmeye baŐlamıŐ ve İMKB 100 endeksine dahil edilmiştir.

2001 yılı sonunda her ikisinde Doğuş Grubuna ait olan Osmanlı ve Garanti Bankalarının birleŐmesi neticesinde %51 sermaye payı Garanti Bankası mülkiyetine geçen Şirket Garanti Bankası’nın bir mali iştiraki haline gelmiştir. Şirketin kayıtlı sermayesi 500 milyon TL’dir. odenmiŐ 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.Ő.’ye satması üzerine 1 Aralık 2006 tarihinde ortaklık yapısı, %25,5 Doğuş Holding A.Ő., %25,5 GE Real Estate Europe ve %49 halka açık Şeklinde deđiŐmiŐtir. Ticaret ünvanı da Doğuş-GE GYO A.Ő. 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 gunu General Electric Capital Corporation’ın Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.’de sahip olduğu 23.913.900 TL nominal bedelli hisselerinin tamamının (Şirket sermayesinin %25,5’i) Doğuş Holding’e 28.000.000 ABD Doları karŐılıđında satışı için taraflar arasında bir Hisse Alım Satım SozleŐmesi imzalanmıŐtır.

Taraflar ilgili kamu ve kurumların onaylarını alarak , hisselerin devri ve kapanış iŐlemlerini tamamlamıŐlardır. Ticaret ünvanı da Doğuş GYO A.Ő. olarak tescil edilmiştir.

Bu doğrultuda 3 Ocak 2011 tarihinden itibaren Şirketimizin ortaklık yapısı, %51 Doğuş Holding A.Ő. ve %49 halka açık Şeklinde deđiŐmiŐtir. Ticaret ünvanı da Doğuş GYO A.Ő. olarak tescil edilmiştir.

26 Aralık 2013 tarihinde tescil edilmiş olan Kısmi Bölünme işlemi neticesinde gerçekleştirilen aynı sermaye artıŐı sonucunda; Doğuş GYO A.Ő. odenmiŐ sermayesi 227.208.155-TL’ye yukselmiŐtir.

İMKB endeksinde halen ‘DGGYO’ koduyla işlem görmektedir.

<b>Merkez Adresi</b>	Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi, No:4/23 Maslak/Sarıyer 34398 İstanbul
<b>Telefon No</b>	(212) 335 28 50
<b>Fax No</b>	(212) 335 28 99
<b>Mersis No</b>	0648-0081-4890-0019
<b>İnternet Adresi</b>	<a href="http://www.dogusgyo.com.tr">www.dogusgyo.com.tr</a>

## 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 geliŐtirici Őirketlerinden 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, yatırımcıların 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.

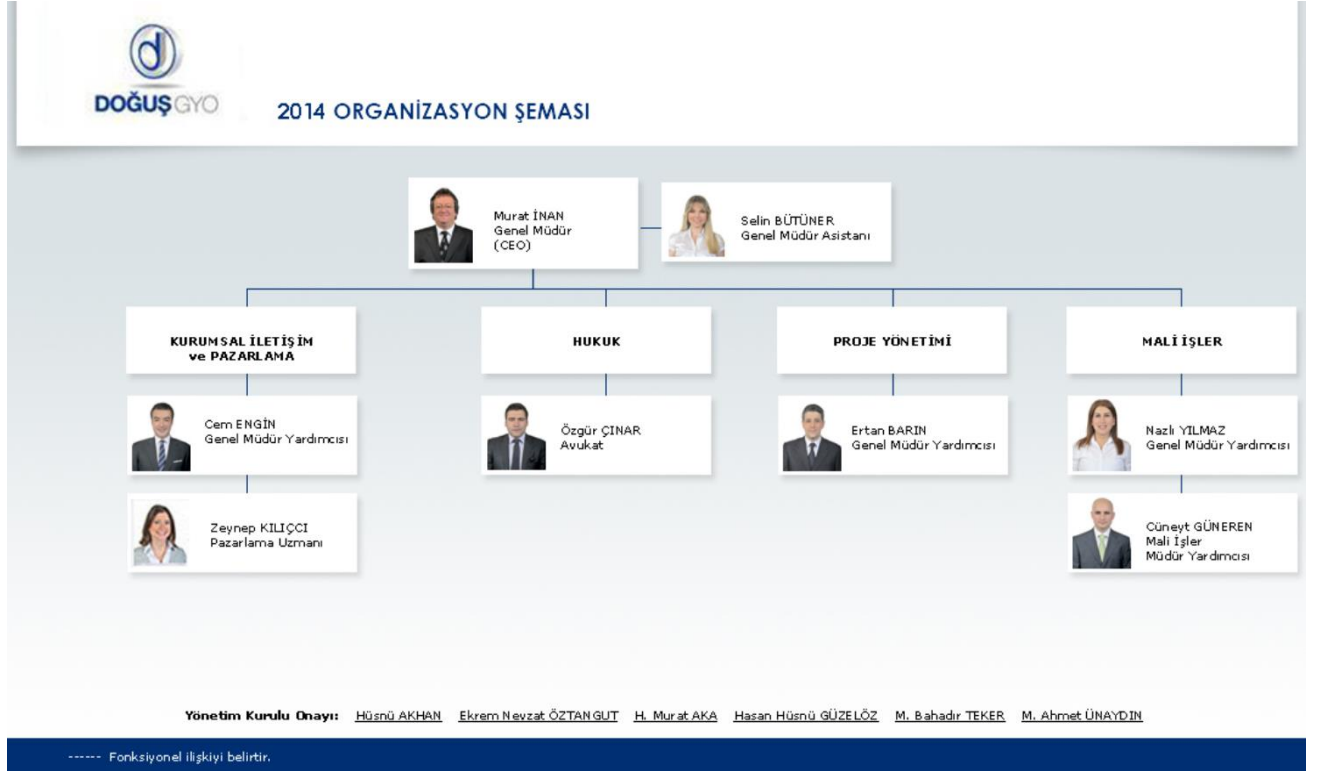
## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Sirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı İle Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçindeki Değişiklikler:

#### 1-) 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 Yrd., Nazlı Yılmaz Mali İşlerden sorumlu Genel Müdür Yrd., Cüneyt Güneren Mali İşler Müdür Yrd. olarak atanmıştır.

30 Eylül 2014 tarihli şirket organizasyon yapısı aşağıdaki gibidir;



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 2-) Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 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	133.428.155,28	58,72
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	56.852.200,00	25,02
<b>TOPLAM</b>			<b>227.208.155,00</b>	<b>100,00</b>

**Kayıtlı Sermaye tutarı: 500.000.000-TL**

- Pay sahiplerimizden;
  - 1) 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,
  - 2) 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.

### 3-) Ortaklığın Sermayesinde ve Esas Sözleşmesinde Meydana Gelen Son Değişiklikler

Şirket esas sözleşmesinin;

- “Kuruluş” başlıklı 1.Maddesi, “Şirketin Merkez ve Şubeleri” başlıklı 3.Maddesi, “Şirketin Süresi” başlıklı 4.Maddesi, “Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu” başlıklı 5.Maddesi, “Borçlanma ve Menkul Kıymet İhracı” başlıklı 6.Maddesi, “Sermaye ve Hisse Senetleri” başlıklı 7.Maddesi, “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 11.Maddesi, “Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları” başlıklı 12.Maddesi, “Yönetim Kurulu Toplantıları ve Özellik Arz Eden Kararlar” başlıklı 13.Maddesi, “Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Taksimi” başlıklı 14.Maddesi, “Şirketi Yönetim ve İlgililer” başlıklı 15.Maddesi, “Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri” başlıklı 16.Maddesi, “Yöneticilere İlişkin Yasaklar” başlıklı 18.Maddesi, “Denetçiler ve Görev Süresi” başlıklı 19.Maddesi, “Denetçilerin Ücretleri” başlıklı 20.Maddesi, “Genel Kurul Toplantıları” başlıklı 21.Maddesi, “Toplantı Yeri” başlıklı 22.Maddesi, “Toplantıda Komiser Bulunması” başlıklı 23.Maddesi, “Oyların Kullanılma Şekli” başlıklı 25.Maddesi, “Temsilci Tayini” başlıklı 26.Maddesi, “Ana Sözleşme Değişikliği” başlıklı 29.Maddesi, “Karın Dağıtımı” başlıklı 31.Maddesi, “Yedek Akçe” başlıklı 33.Maddesi, “Şirketin Fesih ve Tasfiyesi” başlıklı 37.Maddesinin ekteki metin doğrultusunda tadil edilmesine, Esas Sözleşmenin Geçici 1,2,3,4,5. Madde hükümlerinin kaldırılmasına konularında, Sermaye Piyasası Kurulu ile ilgili diğer mercilerden gerekli izinler alınmış olup ardından 29 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında onaylanmıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15 Kasım 2013 tarih ve 12233903-325.04.01-1052 sayılı ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 19 Kasım 2013 tarih ve 67300147/431.02-56614-1536152-11713 sayılı ön izinleri gereğince Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. Maddesine ilişkin değişiklikler 23 Aralık 2013 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında onaylanmıştır.

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

### Şirket sermayesinin ise:

- Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddesi ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun bölünmeye ilişkin ilgili hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.12.2013 tarih, 28865 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Birleşme Ve Bölünme (II-23.2)Tebliğine uygun olarak 31 Mart 2013 tarihli bilançosunda yer alan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24B2A ve G22B24B2B Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 20 ve 12 parsel numaralı gayrimenkul ile gayrimenkulün mütemmim cüzlerinin ("Gayrimenkul") tüm aktif, pasif, hak ve vecibeleri ile Şirket'e kısmi bölünme suretiyle devri işlemine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15 Kasım 2013 tarih ve 12233903-325.04.01-1052 sayılı izni ile onaylanan kısmi bölünme işleminin 23 Aralık 2013 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile onaylanması ve 26 Aralık 2013 tarihinde tescilinin tamamlanması ile birlikte gerçekleşen Kısmi Bölünme İşlemi sonucunda şirket sermayesi; Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'den devralınacak Gayrimenkul'ün (Gebze Center AVM) Şirkete aynı sermaye olarak konulması nedeniyle yapılan 133.428.155 Türk Lirası tutarında aynı sermaye artırımını sonucunda **227.208.155** Türk Lirası'na çıkarılmıştır.

### Şirket Yönetim Kurulu, İcra ve Komite Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri 2014 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir. 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 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. 2014 yılı ilk dokuz aylık 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2014 - 30.09.2014 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

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

Yönetim 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 01.01.2014 - 30.09.2014 tarihlerinde 19 kere toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 22 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.

Şirketimiz Yönetim Kurulu altı üyeden oluşmaktadır. 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'nun iki üyesi bağımsız üye statüsünde olup, istihdam, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Doğuş Holding A.Ş. ve şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsız olup, Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Madde 4.3.6'e göre Bağımsız Üye kriterlerine uygundur.

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin nitelikleri, görev süresinin belirlenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği İlkeleri ile Esas Sözleşme'ye uygun hareket edilmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üye adayı, mevzuat, Esas Sözleşme ve taşınması gerekli kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği esnada verir.

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



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının şirket ve bağlı ortaklıkları ile yıl içinde şirketle ilişkili taraf olmalarını sağlayacak ve çıkar çatışmasına sebep olabilecek niteliklerde herhangi bir işlemleri olmamıştır.

Dönem içinde, 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 01.01.2014 - 30.09.2014 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve çalışanları haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamış, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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 ;

ADI SOYADI	ÜNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
Hüsnü Akhan	Yönetim Kurulu Başkanı	
Ekrem Nevzat Öztangut	Yönetim Kurulu Üyesi	
Hayrullah Murat Aka	Yönetim Kurulu Üyesi	
Hasan Hüsnü Güzelöz	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mustafa Sabri Doğrusoy	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Mustafa Ahmet Ünaydın	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

### 1-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 Gayrimenkul, Doğuş Enerji, Doğuş Sağlıklı Yaşam, Körfez Havacılık ve Doğuş D-Marin Marinalar Grubu Yönetim Kurulu Başkanlığı, Doğuş Turizm, D Enerji Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve TUVTURK, 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.

### **Hayrullah Murat AKA**

#### **Yönetim Kurulu Üyesi**

ODTÜ İşletme Bölümünde Lisans (1984) ve Boğaziçi Üniversitesi'nde İş İdaresi Bölümünde Yüksek Lisans (1987) yapan Sayın Murat Aka, 2007 yılında Harvard Business School'da 172. Dönem İleri Yöneticilik Programı'nı tamamlamıştır. Doğuş Otomotiv Servis, Doğuş Oto Pazarlama, Vdf Tüketici Finansmanı, LeasePlan Filo Kiralama Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim/Risk Komitesi Başkanı olan Sayın Murat Aka, aynı zamanda Garanti Emeklilik, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Doğuş Spor Yatırımları Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

### **Hasan Hüsnü GÜZELÖZ**

#### **Yönetim Kurulu Üyesi**

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1986 yılı mezunudur. 1995 yılına kadar serbest avukatlık ve Holding şirketlerinde hukuk müşavirliği yaptıktan sonra Doğuş Grubunda çalışmaya başlamıştır. Halen 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. Hasan Hüsnü GÜZELÖZ, 18.04.2011'den bu yana Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetim kurulu üyeliği görevini icra etmektedir.

### **Ekrem Nevzat ÖZTANGUT**

#### **Yönetim Kurulu Üyesi**

Hacettepe Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur. 1984-1994 seneleri arasında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi'nde Denetçi ve Baş Denetçi olarak görev yapmıştır.1992-1994 seneleri arasında Marmara Üniversitesi'nde öğretim görevlisi olarak çalışan ÖZTANGUT, hali hazırda Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Genel Müdürlüğü yanısıra, TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi Üyeliği, T. Garanti Bankası A.Ş./Yatırım Fonları Fon Kurulu Üyeliği, Doğuş Otomotiv A.Ş., Doğuş Oto A.Ş., Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Doğuş Enerji Toptan Elektrik Ticaret A.Ş.,

## **DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş., Doors Hold. A.Ş. yönetim kurulu üyelikleri, ve Nisan 2011 tarihinden bu yana Goodyear Lastikleri T.A.Ş. bağımsız yönetim kurulu üyeliği ve Genç Başarı Eğitim Vakfı Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir. ÖZTANGUT, 2000- 2013 yılları arasında İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş. üyeliği, 2007-2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği Başkanlığı yapmıştır.

### **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 Bağımsız Üyesi olarak görev yapmaktadır.

### **Mustafa Ahmet ÜNAYDIN**

#### **Yönetim Kurulu Üyesi (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, 1999-2006 yıllarında STFA İnşaat Grubu'nda yönetici ve koordinatörlük görevini sürdürmüştür. 2009 yılından beri Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi olarak görev yapmaktadır.

### **M.Cem ENGİN**

#### **Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı**

Balıkesir Üniversitesi Dış Ticaret Bölümü, İngiltere/Nottingham Trent University İşletme Bölümü'nde lisans (BA with Honors) ve Londra/European School of Economics'de yüksek lisansını (MBA) tamamlayan ENGİN 1999 ve 2005 yılları arasında Doğan Holding Şirketler Grubu'na bağlı; Çelik & Halat ve Tel Sanayii A.Ş. ve Doğan Dış Ticaret A.Ş. şirketlerinde Dış Ticaret alanında görev yapmıştır. İngiltere/Londra'da faaliyet gösteren ve Doğan Holding'e bağlı Falcon Purchasing Services Ltd. şirketinde Dış Ticaret Operasyonları alanında genel müdür yardımcısı olarak görevini sürdürmüştür. 2005 yılının Mayıs ayında Doğuş Grubuna katılan ENGİN, Doğuş Grubuna bağlı; Stratejik Planlama ve İş Geliştirme, Yatırımcı İlişkileri, Doğuş Otomotiv Grubu (DOD, Porsche) şirketlerinde direktörlük ve genel müdür yardımcılığı görevlerini sürdürmüş ve Haziran 2007 tarihinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satış ve pazarlama grup müdürü olarak transfer olmuştur. Mart 2008 tarihi itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de kurumsal iletişim ve pazarlama genel müdür yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

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

### **Nazlı YILMAZ**

#### **Mali İŞler Genel M¼d¼r Yardımcısı**

1996 yılında EskiŐehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fak¼ltesi İktisat B¼l¼m¼'nde lisans eğitimini tamamlayan YILMAZ, 1997- 2003 yılları arasında Ege Yatırım Menkul Değerler A.Ő. Şirketinde mali işler-finans yetkilisi olarak g¼rev yapmıştır. 2003 yılında Yapı Kredi Portf¼y Y¼netimi A.Ő.'ye ge¼erek mali işler – finans m¼d¼r yardımcılığı pozisyonunda ¼alıŐmıŐtır. 2004 yılından bu yana Doğuş Grubu b¼nyesindeki Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.de Mali İŞler Direkt¼r¼ olarak g¼rev yapmakta olup, 01 Ocak 2014 tarihi itibariyle Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'de Mali İŞler Genel M¼d¼r Yardımcısı g¼revine terfi etmiştir. Aynı zamanda Serbest Muhasebeci Mali M¼Őavirlik Sertifikası (2005) ve BilirkiŐi sertifikaları (2010-2012) bulunmaktadır.

### **Ertan BARIN**

#### **Proje Y¼netim Genel M¼d¼r Yardımcısı**

YT¼ İnşaat Fak¼ltesi İnşaat M¼hendisliĐi B¼l¼m¼nde Lisans (1994) ve YT¼ İnşaat Fak¼ltesi Hidrolik Anabilim Dalında Y¼ksek Lisans (1998) yapan Ertan Barın, 1996 ve 1998 yılları arasında YT¼ Hidrolik Anabilim Dalında akademisyen olarak g¼rev yapmış, ardından yurtiçi ve yurtdıŐında ¼eŐitli altyapı ve üstyapı inŐaatlarında ¼alıŐtıktan sonra 2003 yılında Doğuş Grubu'na katılmıştır. 2003 ve 2005 yılları arasında Doğuş Yapı San. A.Ő.'de Proje M¼d¼r¼ olarak g¼rev yapmış, 2005 yılından bu yana Doğuş GYO A.Ő.'de Proje Y¼netim Direkt¼r¼ olarak ¼alıŐmakta olup, 01 Ocak 2014 tarihi itibariyle Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'de Proje Y¼netimi Genel M¼d¼r Yardımcısı g¼revine terfi etmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Bu kapsamda;

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

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

24 Şubat 2014

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 3-) Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler :

Yönetim Kurulu bir başkan ve beş üyeden oluşmaktadır. 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 bulunmaktadırlar.

26 Mart 2014 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında, iki üye bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak genel kurul tarafından seçilmiştir. Bağımsız yönetim kurulu üyeleri kurumsal yönetim ilkelerinde sayılan bağımsızlık ölçütlerini taşımaktadır. Bağımsız üyeler mevzuat, esas sözleşme ve ilkeler çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri anda ilgili tarihte Aday Gösterme Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesine sunmuştur. Bağımsız üyelerin Bağımsızlık beyanları, 26 Mart 2014 tarihinde seçildikleri Genel Kurul'a sunulmuştur.

01.01.2014 - 30.09.2014 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum olmamıştır. Bağımsız üyelerimizin kriterleri 3.1.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 4.3.6'ya uygundur.

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

Yönetim Kurulu; Şirket işleri lüzum gösterdikçe toplanır. 01.01.2014 - 30.09.2014 döneminde 19 adet toplantı gerçekleştirilmiştir. Bütün üyeler bu toplantılarda hazır bulunmuştur.

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

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle şirket ve Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli herhangi bir yaptırım yoktur.

### 4-) 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. Denetimden sorumlu komitenin üyelerinin tamamı, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin ise başkanı mevzuata uygun olarak Yönetim Kurulu bağımsız üyeleri arasından seçilmiştir. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

2014 yılının ilk dokuz aylık 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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy (Yönetim Kurulu Üyesi– Bağımsız Üye)
- Sn. Mustafa Ahmet Ünaydın - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
- b) Kurumsal Yönetim Komitesi
  - Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
  - Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz - Yönetim Kurulu Üyesi
  - Sn. Mustafa Ahmet Ünaydın - (Yönetim Kurulu Üyesi– Bağımsız Üye)
- c) Riskin Erken Saptanması Komitesi
  - Sn. Mustafa Ahmet Ünaydın - (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
  - Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
  - Sn. 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 web sayfasında yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite, 01.01.2014 - 30.09.2014 döneminde 4 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi 01.01.2014 - 30.09.2014 döneminde 4 kez toplanmıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 01.01.2014 - 30.09.2014 döneminde 3 kez toplanmıştır.

### 5-) Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

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 Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz, bölüm personeli olarak Sn. Nazlı Yılmaz görevlendirilmiştir. İlgili değişiklik Kamuoyunu Aydınlatma Platformu ve Şirket internet sitesinde yatırımcılarla paylaşılmıştır.

01.01.2014 - 30.09.2014 tarihleri içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümüne herhangi bir başvuru yapılmamıştır.

### Sirketin Sermayesi, Sermayenin %5 ve %10’undan Fazlasına Sahip Ortaklar

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 500 milyon TL, Ödenmiş Sermayesi ise 227,2 milyon TL’dir. Sermayenin %5 ve %10’undan fazlasına sahip ortaklar;

Doğuş Holding A.Ş.: %74,98

Halka Açık : %25,02

Toplam: % 100

### Sirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.09.2014 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

#### 1- )2014 Yılı Sektörel Gelişmeler

İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki önemli orandaki payının devam ettiğini görmekteyiz. 2013 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %4,3 iken 2014 yılında %4,7'ye yükselmiştir. 2014 yılı ilk çeyrek verilerine bakıldığında ekonomideki büyüme %4,3 iken inşaat sektöründeki büyüme %5,2 oranında gerçekleşmiştir. Ülke ekonomisinin üzerinde bir büyüme ivmesi gösteren inşaat sektörünün bu yıl sonu itibariyle %4,5 seviyelerinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır.

2014 yılı ilk çeyreğinde %76,8 oranında artış göstermiş olan **Yapı Ruhsatı sayısı** binaların fonksiyonlarına göre incelendiğinde; otel ve benzeri ticari işletmelerde %190,9, ofis binalarında %107 oranında artmıştır. Bu göstergelerden de görüleceği üzere 2013 yılı ilk çeyreğiyle kıyaslandığında ülke genelinde ticari gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır.

Konut satışları ise; 2014 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %8, İstanbul'da ise %12 oranında düşmüştür. 2014 yılı ikinci yarısında düşmeye başlayan faiz oranlarının yıl sonu itibariyle kredi kullanma hacmini ve konut satış rakamlarını olumlu etkileyeceği düşünülmektedir. Konut sayılarına göre İstanbul ili 51.294 adet (%18,4) ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 16.439 adet (%5,9) ile Ankara ve 13.921 adet (%5,0) ile Antalya illeri izlemiştir. Türkiye İstatistik Kurumu (TUIK) tarafından yayımlanan Konut Satış İstatistikleri incelendiğinde 2014 yılının ilk yarısında ipotekle alınan konut sayısının toplam satın alınan konut sayısına oranının Türkiye'de %32, İstanbul'da %37 seviyesinde olduğu tespit edilmiştir. Haziran 2014 itibariyle ülke genelinde yaklaşık 54,5 milyar ABD Doları konut kredisi bakiyesi bulunmaktadır. Bu oran toplam kredilerin %10'una tekabül etmektedir.

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

İstanbul'daki A sınıfı toplam kiralanabilir ofis stoku 2014 yılı ilk çeyreğinden üçüncü çeyreğe kadar %16 oranında artarak 1.980.775 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis stokuna eklenecek 1.527.797 m<sup>2</sup> ofis alanının %34'ü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ve %23'ü MİA'da inşa edilecektir. Gelecek stokun %16'sı Maslak,%15'i Kağıthane/Cendere, %5'i Ümraniye ve %4'ü İstanbul-Doğu alanda oluşacaktır.

2014 Eylül sonu itibariyle toplam 342 AVM'den 112'si ile Türkiye'nin en fazla AVM sayısına sahip Şehir İstanbul oldu ve yaklaşık yüzde 74'ü Avrupa Yakası'nda olmak üzere toplam kiralanabilir alan 4,3 milyon metrekare'ye ulaşmıştır. Ayrıca 2014 Eylül ayı sonuna kadar açılmış olan 16 AVM'nin 7 tanesi İstanbul'da gerçekleşmiştir. 2014 Eylül ayı itibariyle Türkiye genelinde 342 adet AVM ve 9 milyon 955 bin 785 metrekare kiralanabilir AVM alanı bulunduğu belirtilmiştir. İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan 244 m<sup>2</sup> iken Türkiye genelinde bu rakam 127 m<sup>2</sup>'dir. Gelecekteki arza eklenecek alışveriş merkezleri ve nüfus artış hızı dikkate alındığında 2015 yılı sonunda İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen toplam kiralanabilir alanın 298 m<sup>2</sup>'ye ulaşması beklenmektedir.

2014 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı sayısı %76,8, yüzölçümü %89,1 değeri %110,0, daire sayısı %71,5 oranında oranında artmıştır.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2014 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 62.950.508 m<sup>2</sup> iken; bunun 34.390.741 m<sup>2</sup>'si (%54,6) konut alanı olarak gerçekleşmiştir.

### 2-) 2014 Yılı Dünya ve Türkiye'deki Ekonomik Gelişmeler

#### • 2014 Yılı'nın İlk Çeyreğine İlişkin Ekonomik Değerlendirme :

Türkiye 2014'e gerek yerel seçimler gerek politik olaylar yüzünden daha çok iç piyasalara odaklı olarak gergin bir şekilde başladı. Ocak ayı boyunca TL'de sert değer kayıpları yaşandı. Merkez bankasının yaptığı döviz müdahalelerine rağmen TL'deki değer kaybı devam edince Merkez Bankası 28 Ocak'ta ara bir toplantı yaparak faiz artırımını gerçekleştirdi ve 1 hafta vadeli repo faizini %4,50'den %10'a çıkardı. Merkez Bankasının bu hamlesi sonrası TL değer kazanmaya başladı.

Yurtiçi gelişmelerin dışında gelişmekte olan piyasalarda satışlar görülürken; ABD'de işsizlik oranı %6,6'ya gerileyerek Fed'in %6,5'lik eşik seviyesine yaklaşmasına karşın tarım dışı istihdamdaki artış bir kez daha beklentilerin altında kaldı. FED düşük gelen tarım dışı istihdam verilerine rağmen tahvil alımlarını azaltmasına devam etti ve tahvil alımlarını 10 milyar daha azaltarak 65 milyar dolara düşürdü.

Kredi değerlendirme kuruluşu olan S&P Türkiye'nin görünümünü durağandan negatife düşürdü. Yurtiçi gelişmelerin dışında Ukrayna'da ortaya çıkan olaylarla beraber gelişmekte olan piyasalarda satışlar görüldü. ABD'de işsizlik oranının bir miktar artarak Fed'in belirlediği %6,5'lik eşik seviyenin üzerinde kalmasına karşın Şubat ayında tarım dışı istihdam rakamı beklentilerin üzerinde gerçekleşti

Mart ayında seçimlere yaklaştıkça piyasalarda yerel seçimlere odaklı pozitif bir atmosfer hakim oldu. Özellikle mart ayının son haftasında daha çok yabancı kaynaklı alımlarla borsa bir haftada %9'a yakın bir yükseliş gösterdi. Aynı zamanda TCMB'den gelen zorunlu karşılıklara faiz verilebileceği açıklaması bankacılık hisseleri tarafından pozitif algılandı.

#### • 2014 Yılı'nın İlk Yarısına İlişkin Ekonomik Değerlendirme :

Global ortam ve risk iştahı 2014'ün ikinci çeyreğinde birinci çeyreğe göre daha iyi seyrederken, Türkiye için de 2014'ün ikinci çeyreği olumlu geçti. Seçimler sonucunda siyasi belirsizliklerin azalması ve küresel risk iştahındaki iyileşme Türk mali piyasalarında olumlu bir hava yarattı. Amerika'dan beklentilere paralel gelen tarım dışı istihdam verisinin de desteğiyle birlikte gelişmekte olan piyasalardaki iyimser hava Nisan ayı boyunca devam etti.

Mayıs ayında da piyasalardaki pozitif atmosfer korundu. Bir yandan Amerikan Merkez Bankası'nın faiz artırım ihtimalini olabildiğince ötelediğine ilişkin açıklamalar, öte yandan Avrupa Merkez Bankası'nın Haziran ayında niceliksel genişleme yönünde adım atabileceğini beyan etmesi mali piyasaları olumlu etkiledi ve gelişmekte olan ülkelere girişler yaşandı. Son dönemde azalan belirsizlikler ve risk primindeki düşüşten yararlanarak 1 haftalık repo faizi olan politika faizini 50 baz puan indirerek %10'dan %9,50'ye düşürdü

Haziran ayında Irak 'ta yaşanan gerginlikler piyasalar üzerinde tedirginlik yarattı .Yurtiçi piyasalarda merakla beklenen PPK toplantısında TCMB beklenenden daha fazla bir faiz indirimi gerçekleştirerek politika faizi olarak belirlediği 1 haftalık repo faizini 75 baz puanlık bir indirimle %9,50'den %8,75'e çekti. Yurtdışı piyasalarda Avrupa Merkez Bankası düşük enflasyon riskine karşı beklendiği üzere negatif faiz düşüncesini hayata geçirdi ve bu piyasalara pozitif yansıdı. Avrupa Merkez Bankası politika faizini 10

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

baz puanlık bir indirimle %0.15'e; mevduat faizi 10 baz puanlık bir indirimle eksi %0.10'a indirdi. Öte yandan Amerika'dan gelen pozitif ekonomik veriler, faiz artırımının beklenenden daha erken başlayacağına yönelik endişeleri arttırsa da Fed' den gelen yumuşak söylemler daha etkili oldu ve global risk iştahı üzerinde büyük etkisi olan Amerikan on yıl vadeli tahvili % 2,53 seviyesine kadar geriledi.

### • **2014 Yılıın Üçüncü Çeyreğine İlişkin Ekonomik Değerlendirme :**

2014'ün üçüncü çeyreği güçlü USD teması ile geçti. Bu dönemde USD endeksi %7,72 değer kazanırken gelişmekte olan para birimleri ile Euro değer kaybetti. Gelişmekte olan ülkelerin hisse senetleri endeksi üçüncü çeyrekte %4,33 değer kaybederken S&P 500 endeksi %0,62 değer kazandı. Güçlenen dolar temasına karşın Amerikan 10 yıllık faizleri bu dönemde sakin seyretmiştir.

Türkiye'de enflasyonun beklenenden yüksek seyretmesi ve TCMB'nin faiz indirimlerine bir süre devam etmesi kur üzerinde baskı yarattı. Sepet kur bu dönemde 2,51 seviyesinden 2,58 seviyesine yükselmiştir. Yüksek seyreden enflasyon ve kur üzerindeki baskı nedeniyle gösterge bono faizi %8,15 seviyesinden %9,98 seviyesine yükseldi. Elektrik ve doğalgaz zamları ile beraber sene sonunda enflasyonun %9 seviyesinin üstünde kalması beklenmektedir. Enflasyonun yüksek seyrinde kur etkisi ve beklenenden yüksek seyreden gıda fiyatları etkili oldu. Önümüzdeki dönemde kurun sakinleşmesi ve gıda fiyatlarının ortalama seviyelerine yakınsama beklentisi nedeniyle enflasyonda normalleşme beklenmektedir. Piyasalardaki oynaklığın arttığı dönemlerde TCMB'nin Türk Lirası likiditesini azaltarak kur üzerindeki baskıyı ve oynaklığı azaltma çabası dikkat çekti.

Makroekonomik gelişmelerin haricinde jeopolitik riskler de varlık fiyatları üzerinde etkili oldu. Rusya ile Ukrayna arasındaki çatışmalar ile IŞİD grubunun Suriye ile Irak bölgelerinde yarattığı karışıklık varlık fiyatları üzerinde baskı yarattı. Özellikle son dönemde Kobani'de yaşanan çatışmalar ve bunun yurt içindeki yansımaları piyasalarda gerginlik yarattı.

Avrupa Merkez Bankası'nın düşük seyreden enflasyon ve büyüme ile mücadele etmek için bilançosunu büyütecek olması Euro'nun zayıflamasına ve Avrupa'da faiz oranların düşmesine neden oldu. Ancak bu genişleme beklentisi Amerika tarafından gelen sıkılaştırıcı mesajlar nedeniyle risk iştahı üzerinde etkili olamadı. Bu dönemde özellikle Amerikan istihdam verileri beklenenden iyi gelerek FED'in çıkış olasılığını arttırmıştır. Diğer taraftan düşük seyreden enflasyon, güçlenen dolar ve zayıf dış talep nedeniyle FED'in çıkış için acele etmeyeceği görüşü faizlerdeki yükselmeyi engellemiştir.

Önümüzdeki dönemde FED'in çıkış stratejisi, ECB'nin genişleme kararları, jeopolitik riskler ve enflasyonun seyri piyasaların yönü konusunda belirleyici olacaktır. Artan jeopolitik riskler ve belirsizlikler nedeniyle varlık fiyatlarındaki oynaklığın yüksek seyretmesi beklenebilir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Şirket Kar Dağıtım Politikası ve 2013 Yılıın Kar Dağıtım

#### **1-) 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 dağıtılabılır 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:

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

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

#### **Birinci Temettü**

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

#### **İkinci Temettü**

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

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

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

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

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

#### **Kar Dağıtım Zamanı**

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

### **2-) 2013 Yılı Temettü Dağıtım**

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları [www.dogusgyo.com.tr](http://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 - 30.09.2014 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 edilmiştir.
- 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 Sn. Hüsnü Akhan, Yönetim Kurulu üyeliklerine Sn. Ekrem Nevzat Öztangut, Sn. Hayrullah Murat Aka, Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz, Sn. Mustafa Ahmet Ünaydın (Bağımsız Üye), Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy (Bağımsız Üye) seçilmiştir.
- Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesine Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy (Bağımsız Üye) ve Sn. Mustafa Ahmet Ünaydın - Başkan (Bağımsız Üye) seçilmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesine Sn. Mustafa Ahmet Ünaydın (Bağımsız Üye), Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Üye) ve Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz seçilmiştir.
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesine Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy-Başkan (Bağımsız Üye), Sn. Mustafa Ahmet Ünaydın (Bağımsız Üye) ve Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye seçilmiştir.
- 01.01.2014 – 30.09.2014 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.
- 01.01.2014 - 30.09.2014 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 sözkonusu yapıda nitelikli yatırımcıya satış imkânı da getirilmiştir.

### **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 bufaaliyette bulunmaları ve aktif toplamlarının enaz %75’inin altyapı yatırım ve hizmetleri ileprojelerinden 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 yandanortaklık 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 DairTebliğ ile 29.01.2009 tarihli ve 27125 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. Bu Kanun hükümlerine göre seçilen denetçi, denetimini bu Kanun hükümlerine göre yapar.” hükmü gereğince Denetimden Sorumlu Komite’nin aldığı karara göre Yönetim Kuruluna önermesi sonucu, 15 Ocak 2014 tarihli yönetim kurulu kararıyla 2014 yılı hesap dönemi için denetçi olarak Başaran Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş ve 26 Mart 2014 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliğiyle kabul edilmiştir.

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

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

01.01.2014 - 30.09.2014 dönemi içerisinde bu kapsamda yapılan herhangi bir özel denetim olmamıştır.

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

01.01.2014 - 30.09.2014 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.01.01.2014 - 30.09.2014 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirket Yönetim Kurulu tarafından verilen önerge doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. Maddesi çerçevesinde; Şirketin 2014 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000 (birmilyon) TL ile sınırlandırılması ve 5 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında oluşturulan Şirket "Bağış ve Yardım Politikası"nın bu sınırlama doğrultusunda tadil edilmesi hususu pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edildi.

01.01.2014 - 30.09.2014 dönemi içerisinde yapmış olduğu herhangi bir bağış ve yardım ile sosyal sorumluluk çerçevesinde yapılan hiçbir harcama yoktur.

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

#### **Sermaye Piyasası Kurulu'nun;**

- 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)
- Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)

### **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 01.01.2014 - 30.09.2014 dönemi içerisinde hizmet aldığı şirketlerle ilgili herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlık yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

#### **% 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 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.

### Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

- Şirketimizin 30.09.2014 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 212.078-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca Kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 68.243-TL dir.
- 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 01.01.2014 - 30.09.2014 dönemi içerisinde sağlanan menfaatler toplamı 2.479.280-TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketimizin 30.09.2014 tarihi itibarı ile personel sayısı 12'dir.
- 01.01.2014 – 30.09.2014 dönemi içerisinde yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2014/9 itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında aşağıdaki gibidir;

<b>Ortağın Adı/Unvanı</b>	<b>Grubu</b>	<b>Türü</b>	<b>Pay Tutarı (TL)</b>	<b>Pay Oranı (%)</b>
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	133.428.155,28	58,72
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	56.852.200,00	25,02
<b>TOPLAM</b>			<b>227.208.155,00</b>	<b>100,00</b>

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.12.2013 tarih, 28862 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği (II-18.1) gereğince Kurulca izin verilen 500 milyon TL kayıtlı sermaye tavanının 5 yıllık süre ile uzatılması için; Şirketimiz esas sözleşmesinin Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 7. Maddesinin değiştirilmesi hususunda SPK ve diğer yasal mercilerden izin alınması için başvuru yapılmış olup SPK tarafından ilgili değişikliğe ilişkin izin 19 Aralık 2012 tarih, B.02.6.SP.K.0.15-320.06-1056 sayılı yazı ile verilmiştir.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Mali Tablolar

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.

30.09.2014 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız (solo finansallara göre) 728.859.531-TL'dir. Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 86,48'sini oluşturmaktadır.

01.01.2014-30.09.2014 tarihlerinde net satış hasılatı 33.963.028-TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin kısmi bölünme sonucunda oluşan 32.832.850-EU tutarında kredi anapara borcu bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir;

<b>Bilanço Özet Verileri (Bin TL)</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Toplam Varlıklar	728.859	720.327
Özkaynaklar	630.351	604.511
Toplam Yabancı Kaynaklar	98.508	115.817
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Kaynaklar	13,52%	16,08%
Toplam Finansal Borç	94.933	112.969
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	13,02%	15,68%

<b>Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>30.09.2013</b>
Hasılat	33.963	11.518
Satışların Maliyeti	4.932	1.769
Brüt Kar	29.031	9.749
Faaliyet Karı	25.798	7.173
Net Dönem Karı	25.834	9.646
Brüt Kar / Satışlar (%)	85,48%	84,64%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	4,10%	1,42%

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirket portföyü; Gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve diğer varlıklardan oluşmaktadır. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla toplam portföy değeri 728.8 milyon TL olup, portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir.

Portföy Dağılımı (Bin TL)	30.09.2014	31.12.2013
Gayrimenkuller Toplamı	679.199	678.973
Para ve Sermaye Piy.Araçları Toplamı	45.607	40.272
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	4.053	1.082
<b>Toplam Portföy Değeri</b>	<b>728.859</b>	<b>720.327</b>

### 1-) 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 m<sup>2</sup> 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, Haşimişcan 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 portföyünde %1,8 paya sahip olan ve toplam 92 adet bağımsız bölümden oluşan binanın değeri, Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin 27.12.2013 tarihli değerlendirme raporuna göre 12.959.000-TL’dir.

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

Doğuş Center Maslak, büyük mağaza alanları sunuyor oluşu ve farklı sektörlerden markaların mağazalarına yer vermesi ile Türkiye’de bir ilk olmuştur. Otomotiv showroom ve servis alanları, medya ofis alanları, gıda market, 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 köprüünün bağlantı yollarına ve metro istasyonuna olan yakınlığı çok büyük bir ulaşım avantajı sağlıyor.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 m<sup>2</sup> olup bunun 47.398 m<sup>2</sup>'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 toplam yatırım portföyünde %27,3 paya sahip olan binanın değeri, SPK lisanslı Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Aralık 2013 tarihli ekspertiz raporuna göre 199.200.000 TL'dir.

### **İstanbul / Gebze, Alışveriş Merkezi , “Gebze Center AVM”**

Gebze Center Alışveriş Merkezi, bölgedeki ilk alışveriş ve eğlence merkezidir. Şehir merkezine kolay erişilebilirliği de göz önüne alındığında alışveriş merkezi, bölgenin yegane çekim ve sosyal/eğlence merkezi konumuna gelmiştir.

59.053 m<sup>2</sup> 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 milyon 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 m<sup>2</sup>'lik Kipa hipermarket, 7.600 m<sup>2</sup>'lik Koçtaş yapı market, 2.800 m<sup>2</sup>'lik Teknosa elektronik market, 6.200 m<sup>2</sup>'lik sinema, go-kart, buz pisti, çocuk eğlence merkezini içeren eğlence alanları ve 4.800 m<sup>2</sup>'lik food court, restoran, kafe alanları bulunmaktadır.

Şirket toplam yatırım portföyünde %63,2 paya sahip olan binanın değeri, SPK lisanslı Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 25 Şubat 2014 tarihli ekspertiz raporuna göre 460.748.000 TL dir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Kiralanan Varlıklarla İlgili Bilgiler

Eylül 2014 kira verileridir.

<b>KİRALAMA BİLGİLERİ</b>		
<b>Gayrimenkuller</b>	<b>Aylık Kira Geliri-TL</b>	<b>Aylık Kira Ekspertiz Değeri-TL</b>
Doğuş Center Maslak	1.448.144	1.185.000
Antalya 2000 Plaza	52.304	86.885
Gebze Center AVM	2.326.527	2.381.017

### 2-) Para ve Sermaye Piyasası Araçları

<b>Para ve Sermaye Piyasası Araçları</b>		<b>30.09.2014</b>
<b>Döviz Varlıklar (TL Karşılığı)</b>	<b>3.586.775</b>	<b>7,86%</b>
Vadeli Döviz Tevdiat	3.575.077	7,84%
Vadesiz Döviz Tevdiat	11.698	0,03%
<b>TL Varlıklar</b>	<b>42.020.344</b>	<b>92,14%</b>
Vadeli TL Mevduat	31.221.983	68,46%
Vadesiz TL Mevduat	210.986	0,46%
Devlet Tahvili - Hazine Bonusu	759.319	1,66%
Özel Kesim Tahvili - Bonusu	9.415.696	20,65%
Hisse Senetleri	410.871	0,90%
Yatırım Fonu	1.489	0,00%
<b>Genel Toplam</b>	<b>45.607.119</b>	<b>100,00%</b>

### 3-) Planlanan/Ruhsat Aşamasındaki Projeler

01.01.2014 - 30.09.2014 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.

### Ekspertiz Rapor Özetleri

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Doğuş Center Maslak</b>
<b>Talep Tarihi</b>	03.12.2013
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2013/2013-8335
<b>Değerleme Tarihi</b>	24.12.2013
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, İ.Ayazağa mah., Çömlekçi Mevki, 2 Pafta, 1 Ada, 131'nolu parsel
<b>Nihai Değer (KDV Hariç)</b>	199.200.000-TL
<b>Sigorta Değeri</b>	34.043.042-EU

<b>Değerleme</b>	<b>Antalya 2000</b>
<b>Talep</b>	02.12.2013
<b>Raporu</b>	Elit Gayrimenkul Değerleme
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2013/2013-8334
<b>Değerleme</b>	24.12.2013
<b>Tapu</b>	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan mahallesi, 10479 ada, 1 nolu parselde kayıtlı 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,1718,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34, 35,36,37,38,39,47,48 bağımsız bölüm numaralı işyerleri ile 49,5051,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61, 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 bağımsız bölüm
<b>Nihai Değer (KDV Hariç)</b>	12.959.000-TL
<b>Sigorta</b>	2.192.415-EU

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Gebze Center AVM</b>
<b>Talep Tarihi</b>	31.01.2014
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	25.02.2014/DGS-1402001
<b>Değerleme Tarihi</b>	19.02.2014
<b>Tapu Bilgileri</b>	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24B2A ve G22B24B2B Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 20 ve 12 parsel
<b>Nihai Değer (KDV Hariç)</b>	460.748.000-TL
<b>Sigorta Değeri</b>	91.077.144-EU

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Portföy Sınırlamaları**

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2014 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2013 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	45.607.199	40.271.943
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a))	679.199.465	678.972.909
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	127.540	-
	Diğer Varlıklar		3.925.407	1.082.352
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>728.859.531</b>	<b>720.327.204</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	94.932.899	112.968.204
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	3.999	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	630.351.406	604.510.601
	Diğer Kaynaklar		3.571.227	2.848.399
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>728.859.531</b>	<b>720.327.204</b>
	<b>Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2014 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2013 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	35.009.319	22.550.897
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d))	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mükiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Portföy Sınırlamaları**

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Hesaplama</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>	<b>30 Eylül 2014 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2013 (TL)</b>
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	%93,19	%94,26
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%6,26	%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	İşletmecisi 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	%15,06	%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	%4,80	%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.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1” , 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.

### Finansal Tablolar-Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Bilanço (TL)	Sınırlı Denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
<b>VARLIKLAR</b>	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>47.676.411</b>	<b>40.720.087</b>
Nakit ve nakit benzerleri	35.021.233	27.097.516
Finansal yatırımlar	10.585.886	13.174.427
Ticari alacaklar	1.577.129	275.604
<i>-İlişkili taraflardan alacaklar</i>	60.340	42.226
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	1.516.789	233.378
Diğer alacaklar	170.060	148.832
<i>- İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	127.540	-
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	42.520	148.832
Diğer dönen varlıklar	18.779	4.459
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	27.905	13.981
Peşin ödenmiş giderler	275.419	5.268
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>681.183.120</b>	<b>679.607.117</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	679.199.465	678.972.909
Maddi duran varlıklar	1.405.582	502.715
Maddi olmayan duran varlıklar	145.716	125.580
Diğer duran varlıklar	11.705	5.913
Peşin ödenmiş giderler	420.652	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>728.859.531</b>	<b>720.327.204</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>21.149.664</b>	<b>20.172.084</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	17.925.340	17.379.724
Ticari borçlar	529.263	198.955
<i>-İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	96.242	21.207
<i>-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	433.021	177.748
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	27.815	24.998
Diğer borçlar	139.444	59.103
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3.999	-
<i>-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	135.445	59.103
Ertelenmiş gelirler	110.478	-
Kısa vadeli karşılıklar		
<i>-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	930.199	2.179.039
<i>- Borç Karşılıkları</i>	755.793	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	731.332	330.265
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>77.358.461</b>	<b>95.644.519</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	68.243	56.039
Diğer Borçlar	189.430	-
Finansal borçlanmalar	77.007.559	95.588.480
Ertelenmiş gelirler	93.229	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>630.351.406</b>	<b>604.510.601</b>
Ödenmiş sermaye	227.208.155	227.208.155
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	245.372	245.372
Geçmiş yıl karları	153.585.099	131.669.832
Net dönem karı	25.834.437	21.915.267
Paylara ilişkin primler	223.452.917	223.452.917
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	25.426	19.058
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>728.859.531</b>	<b>720.327.204</b>



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Finansal Tablolar

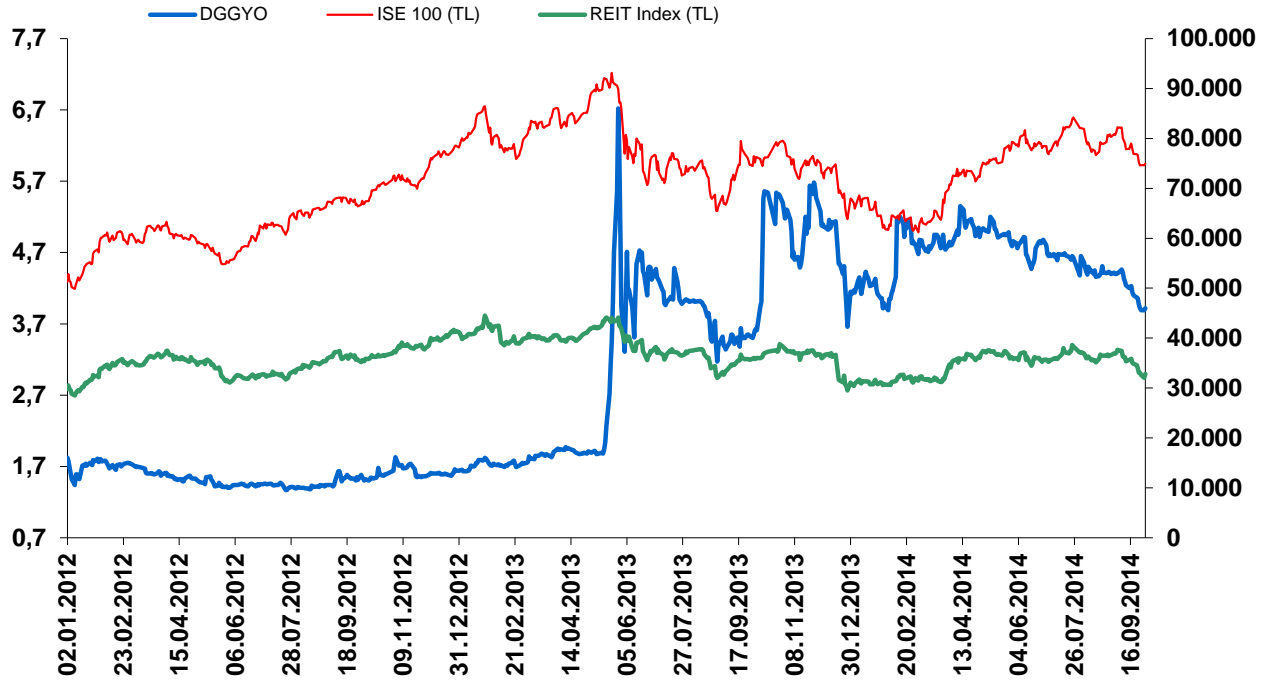
Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Gelir Tablosu (TL)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Ocak – 30 Eylül 2013
Hasılat	33.963.028	11.518.057
Satışların maliyeti (-)	-4.931.981	-1.769.053
<b>Brüt kar</b>	<b>29.031.047</b>	<b>9.749.004</b>
Genel yönetim giderleri (-)	-3.161.654	-2.599.916
Esas faaliyetlerden diğer faaliyet gelirleri	140.586	26.363
Esas faaliyetlerden diğer faaliyet giderleri(-)	-212.230	-2.832
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>25.797.749</b>	<b>7.172.619</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.306.880	1.038.797
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>27.104.629</b>	<b>8.211.416</b>
Finansman gelirleri (-)	6.265.056	1.565.057
Finansman giderleri (-)	-7.535.248	-129.947
<b>Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar</b>	<b>25.834.437</b>	<b>9.646.526</b>
Vergi geliri / (gideri)	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı</b>	<b>25.834.437</b>	<b>9.646.526</b>
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>	<b>6.368</b>	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>25.840.805</b>	<b>9.646.526</b>
Hisse başına kazanç	0,1137	0,1029

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

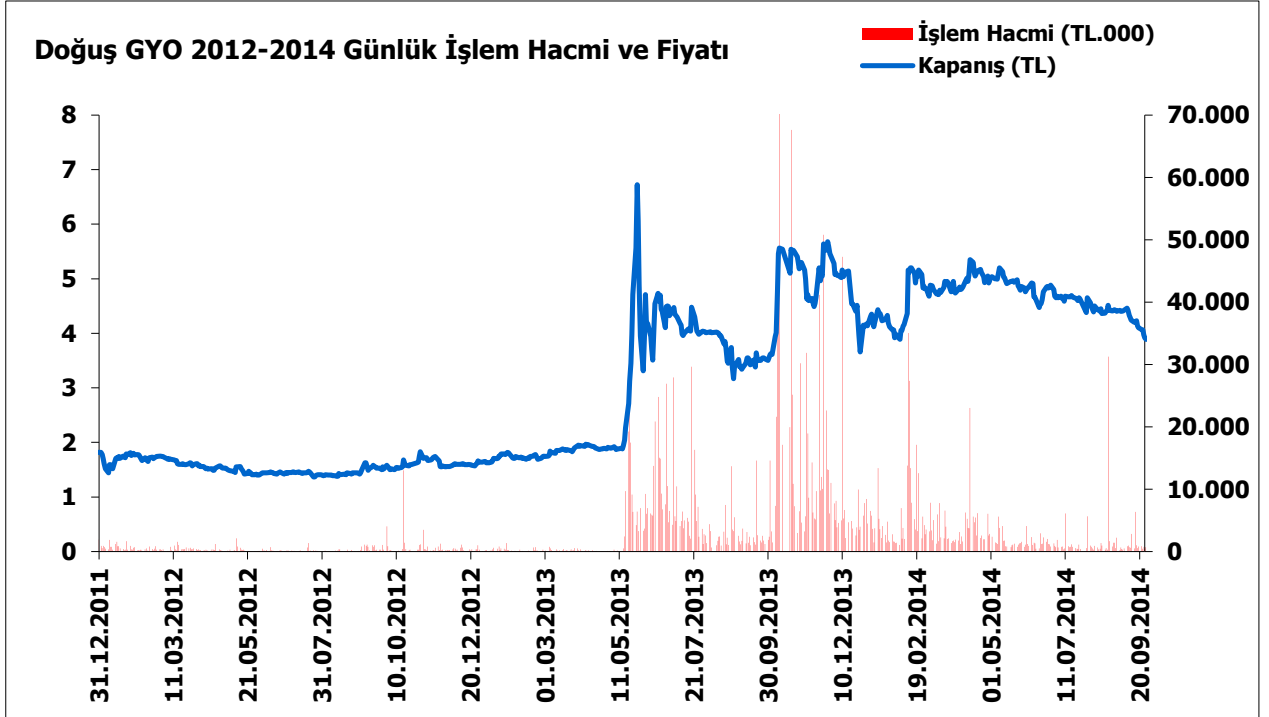
### Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

2014 yılının ilk dokuz ayında Borsa İstanbul Ulusal 100 Endeksi % 10,5; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi % 7,1 oranında artmıştır. Aynı dönemde Doğuş GYO hisse senedi (DGGYO) ise % 4,8 oranında değer kaybetmiştir. 30.09.2014 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 3,92-TL olup piyasa değeri 890.655.967-TL'dir.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Doğuş GYO hisse senedinin 2014 yılının ilk dokuz ayında ortalama günlük işlem hacmi 3.073.581 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2014 kapanış fiyatı 3,92-TL olan hisse, 30.09.2014 bağımsız denetim raporu sonuçlarına göre 2,77-TL pay başına net aktif değeri ile % 41,5 oranında primlidir.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### **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 kurulamadığından iç kontrol işlevi Mali İşler Müdürlüğü kontrolünde yürütülmekte olup, ayrıca dönemler itibarıyla Doğu Holding A.Ş. İç Denetim bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile yönetim 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 kalılabilecek risklerin niteliği konusunda detaylı bilgiler verilmektedir ve bu bilgiler Kamuya açıklanıp pay sahipleri ile paylaşılmakta ayrıca şirketin internet sitesinde de yer almaktadır.

### **Kredi riski**

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

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

### **Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. 30 Eylül 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 EU bazında kredi borcundan da sorumlu duruma gelmiştir. Ancak ilgili gayrimenkulün kira kontratları da EU bazında olup bu durum kur riskini düşürmektedir.

Doğu Center Maslak kira kontratları ise ABD Doları bazında yapılmıştır.

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

### **Faiz oranı riski**

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

### **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 yükümlölük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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.

### **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 değerştirilmesi konusunda Yönetim Kurulu'na görüş sunulması.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

#### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

30.12.2011 tarihinde 28158 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri:IV,No:56 sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ” yürürlüğe girmiştir. Bu tebliğde yapılan değişiklikler, 11.2.2012 tarihinde Seri:IV,No:57, 29.6.2012 tarihinde Seri:IV,No:60, 13.9.2012 tarihinde Seri:IV,No:61, 22.2.2013 tarihinde Seri:IV,No:63, 6.4.2013 tarihinde Seri:IV,No:64 sayıları ile (Seri:IV,No:56)’da değişiklik yapılmasına dair tebliğ olarak yayınlanmış ve yürürlüğe girmiştir. 3.1.2014 tarihinde 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) yürürlüğe girmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları, Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca ilan edilen formata uygun olarak hazırlanır.

1.2.2013 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunun 4/88 sayılı kararı ile Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu Formatı hazırlanmıştır.2013 yılının 1.çeyrek, 2.çeyrek, 3.çeyrek faaliyet raporları ve Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu bu tebliğ ve format dayanak alınarak hazırlanmıştır. 01.01.2013 – 31.12.2013 faaliyetlerimize ilişkin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporumuz; 3.1.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) değişiklikleri göz önüne alınarak, Sermaye Piyasası Kurulu 27.01.2004 tarih, 2/35 sayılı kararı uyarınca, 2014/2 sayılı Kurul Bülteninde belirtildiği üzere Sermaye Piyasası Kurulu 1.2.2013 tarih ve 4/88 sayılı kararı ile 2013/4 sayılı Kurul Bülteninde ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu formatına uygun olarak düzenlemiştir.

2014 faaliyet dönemine ait yıllık Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporumuz; Sermaye Piyasası Kurulunun 27.01.2014 tarih, 2/35 sayılı kararı uyarınca, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’ne göre düzenlenmiş Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu Formatına göre hazırlanacaktır. 2014 yılı ara dönem faaliyet raporlarımızda, sadece Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanında dönemlerle ilgili bilgilendirme yapılmaktadır.

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.

01.01.2014 – 30.09.2014 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 3.1.2014 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.

03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nin 11’inci maddesi gereğince “Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi” yerine, 25.06.2014 tarih ve 387 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile “Yatırımcı İlişkileri Bölümü” kurulmuştur. Tebliğin ilgili maddesi gereği bu bölüm doğrudan ortaklık Genel Müdürüne bağlı olarak çalışmaktadır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi olarak Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz, bölüm personeli olarak Sn. Nazlı Yılmaz görevlendirilmiştir. İlgili değişiklik 25.06.2014 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Şirket

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne tam uyumun gerçekteşebilmesi adına sürekli olarak Şirket içi kurumsal yönetim sistemi uygulamaları geliŐtirilmeye ve iyileŐtirilme çalışmaları yapılmaya devam edilmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği'ne uygun olarak 26.03.2014 tarihli Genel Kurul sonrası Yönetim Kurulu görev dağılımı yapılarak Yönetim Kurulu bünyesinde Komiteler oluşturulmuştur. Denetimden Sorumlu Komite Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkan ve üyeleri saptanmıŐ, Kamuoyunu Aydınlatma Platformu'nda 09.04.2014'de ilan edilmiştir. Yönetim Kurulu yapılanması gereği Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, 3.1.2014 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 sürdürecektir.

Doğuş Gayrimenkul Ortaklığı A.Ő., önümüzdeki dönemde de Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğleri ve 6102 numaralı Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilintili mevzuatlardaki geliŐmeleri ve uygulamaları dikkate alınarak gerekli çalışmalar yapmaya devam edecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih, 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)" II. Bölüm Madde 9 gereğince Yönetim Kurulumuz 11.08.2014 tarih, 2014/391 sayılı toplantısında aldığı karar uyarınca Sorumluluk Beyanında bulunmuş ve aynı tarihte Kamuyu Aydınlatama Platformunda ilan etmiştir. 01.01.2014 - 30.09.2014 tarihlerinde, önceki dönemlerde olduğu gibi Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuŐ 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 Sabri DOĞRUSOY  
Başkan

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ  
Üye

Mustafa Ahmet ÜNAYDIN  
Üye