



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

1 Ocak 2013 – 31 Aralık 2013

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İÇİNDEKİLER

1 Şirket Bilgileri	2
2 Vizyon/Misyon	3
3 Yatırım Stratejisi	3
4 Organizasyon Şeması	4
5 Ortaklık Yapısı	5
5 Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri	6
6 Bağımsız Üyelerin Bağımsızlık Beyanları	10
7 Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler	12
8 Genel Müdür Analiz ve Mesajı	15
9 Kar Dağıtım Politikası	17
10 2011-2012-2013 Yılı Önemli Gelişmeler ve Mevzuat Değişiklikleri	18
11 Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız	23
12 Sektörel İlişkiler ve Diğer Hususlar	24
13 Mali Tablolara İlişkin Bilgi	24
14 Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler	25
15 31.12.2013 Dönemi Finansal Tablolar	30
16 Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	32
17 Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	34

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Raporun Dönemi

Faaliyet Raporumuz 01.01.2013 – 31.12.2013 dönemini kapsamaktadır

Ortaklığın Ünvanı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirketin Tarihçesi

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

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

Şirketimizin ortaklık yapısı Garanti Bankası'nın hisselerinin %50'sini GE Real Estate Europe'a ve %50 sini Doğuş Holding A.Ş.'ye satması üzerine 1 Aralık 2006 tarihinde ortaklık yapısı, %25,5 Doğuş Holding A.Ş., %25,5 GE Real Estate Europe ve %49 halka açık şekilde değişmiştir. Ticaret ünvanı da Doğuş-GE GYO A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

15.09.2010 tarihinde iki ortak arasında imzalanan niyet mektubunu takiben, Doğuş Holding ve General Electric Capital Corporation arasında 12.11.2010 günü General Electric Capital Corporation'ın Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de sahip olduğu 23.913.900 TL nominal bedelli hisselerinin tamamının (şirket sermayesinin %25,5'i) Doğuş Holding'e 28.000.000 ABD Doları karşılığında satışı için taraflar arasında bir Hisse Alım Satım Sözleşmesi imzalanmıştır.

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

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

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

İMKB endeksinde halen 'DGGYO' koduyla işlem görmektedir.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Vizyon/Misyon

Şirketimiz yeni ortaklık yapısıyla birlikte Doğuş Grubu'nun global deneyimi ve gl sermayesi; bünyesinde taŐıdđđ finans, inşaat ve gayrimenkul alanlarındaki tecrübesi ile Türkiye'nin önde gelen yatırımcı ve geliştirici 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, yatırımcılarının yüksek menfaatleri doğrultusunda hareket edip, her zaman düşük riskli projelere yatırım yapmayı hedeflemiŐtir.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1-) Organizasyon Şeması

2013 yılı içerisinde şirket organizasyon yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2-) 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	58,73
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	56.852.200,00	25,02
TOPLAM			227.208.155,00	100,00

Kayıtlı Sermaye tutarı: 500.000.000-TL

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 İlzam” 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.
- 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 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Seri:1 ve 31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin bölünmeye ilişkin hükümleri dairesinde 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 2013 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. 2013 yılı 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. Dönem 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 2013 yılında 27 kere toplanmış, Türk Ticaret Kanunu'nun 390'ncı maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte yıl içinde alınan kararların sayısı ise 32 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

çalışmalarını etkin bir şekilde yürütmelerine imkan sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu'nun iki üyesi bağımsız üye statüsünde olup, istihdam, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Doğu Holding A.Ş. ve şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır.

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 İlkeleri ile Esas Sözleşme'ye uygun hareket edilmektedir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye adayı, mevzuat, Esas Sözleşme ve taşıması gerekli kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği esnada verir.

29.03.2013 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan karar gereği Yönetim Kurulu Üyeleri'mizden sadece bağımsız üyelere genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık net 1.500 TL huzur hakkı ödemesi gerçekleştirilmiştir.

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. Şirketin faaliyetleriyle ilgili Yönetim Kurulu Üyelerinin haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

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 her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesi işlemlerinde SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.4.7 Md. ve şirket Esas Sözleşmesinin ilgili hükmüne uyulur. Şirketin faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu Üyelerinin haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

29 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen 2012 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 04 Nisan 2013 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısı sonrası Yönetim Kurulu Üyeleri 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	
M.Bahadır Teker	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
M.Ahmet Ünaydın	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1-) Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Şirket Yöneticilerinin Özgeçmişleri

Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Hüsnü AKHAN

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.

Genel Müdür (CEO) Sn. Murat İNAN

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 itibarıyla Doğuş Holding A.Ş'deki görevinden ayrılmış olup tam zamanlı olmak üzere Doğuş GYO A.Ş'de çalışmalarına devam etmiştir. 2013 yılı Mart ayı itibarıyla 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.

Yönetim Kurulu Üyesi Sn. H.Murat AKA

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.

Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Yönetim Kurulu Üyesi Sn. E.Nevzat ÖZTANGUT

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.Ő. Genel Müdürlüğü yanısıra, TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi Üyeliği, T. Garanti Bankası A.Ő./Yatırım Fonları Fon Kurulu Üyeliği, Doğuş Otomotiv A.Ő., Doğuş Oto A.Ő., Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő., Doğuş Enerji Toptan Elektrik Ticaret A.Ő., Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ő., Doors Hold. A.Ő. yönetim kurulu üyelikleri, ve Nisan 2011 tarihinden bu yana Goodyear Lastikleri T.A.Ő. bağımsız yönetim kurulu üyeliği ve Genç Başarı Eğitim Vakfı Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir. ÖZTANGUT, 2000- 2013 yılları arasında İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ő. üyeliği, 2007-2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği Başkanlığı yapmıştır.

Bağımsız Üye Sn. M.Bahadır TEKER

ODTÜ İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan TEKER, Wharton Business School'da Finans programını tamamlamıştır. Ayrıca Wharton Business School tarafından düzenlenen Gayrimenkul ve Konut finansmanı programını ve Fannie MAE tarafından düzenlenen "Housing Finance I-II" programlarını tamamlamıştır.

1991 yılında iş hayatına Sermaye Piyasası Kurulu'nda başlayan TEKER, 14 yıl Sermaye Piyasası Kurulu'nda Ortaklıklar Finansmanı ve Kurumsal Yatırımcılar Dairelerinde görev yapmıştır. TEKER, 2005-2007 yılları arasında mortgage finansmanı, gayrimenkul proje finansmanı ve gayrimenkul yatırım ortaklığı kuruluşu konularında danışmanlık faaliyetlerinde bulunmak üzere kurduğu İstanbul Capital firmasının genel müdürlüğünü de yürütmüştür.

Çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. 2007 yılından bu yana da Doğuş GYO A.Ő. Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Üye olarak görevine devam etmektedir.

Bağımsız Üye Sn. Ahmet ÜNAYDIN

1957 doğumlu olan ÜNAYDIN, 1982 yılında Boğaziçi Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. 1982-1983 yılları arasında Intra Dış Ticaret A.Ő.'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.Ő.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı M.Cem ENGİN

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.Ő. ve Doğan Dış Ticaret A.Ő. şirketlerinde Dış Ticaret alanında görev yapmıştır. İngiltere/Londra'da faaliyet gösteren ve Doğan Holding'e bağlı Falcon Purchasing Services Ltd. 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.Ő.'ye satış ve pazarlama grup müdürü olarak transfer olmuştur. Mart 2008 tarihi itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'de kurumsal iletişim ve pazarlama genel müdür yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı Nazlı YILMAZ

1996 yılında Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nde lisans eğitimini tamamlayan YILMAZ, 1997- 2003 yılları arasında Ege Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şirketinde mali işler-finans yetkilisi olarak görev yapmıştır. 2003 yılında Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye geçerek mali işler – finans müdür yardımcılığı pozisyonunda çalışmıştır. 2004 yılından bu yana Doğuş Grubu bünyesindeki Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.de mali işler genel müdür yardımcısı olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sertifikası (2005) ve Bilirkişi sertifikaları (2010-2012) bulunmaktadır.

Proje Yönetim Genel Müdür Yardımcısı Ertan BARIN

YTÜ İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünde Lisans (1994) ve YTÜ İnşaat Fakültesi Hidrolik Anabilim Dalında Yüksek Lisans (1998) yapan Ertan Barın, 1996 ve 1998 yılları arasında YTÜ Hidrolik Anabilim Dalında akademisyen olarak görev yapmış, ardından yurtiçi ve yurtdışında çeşitli altyapı ve üstyapı inşaatlarında çalıştıktan sonra 2003 yılında Doğuş Grubu'na katılmıştır. 2003 ve 2005 yılları arasında Doğuş Yapı San. A.Ş.'de Proje Müdürü olarak görev yapmış, 2005 yılından bu yana Doğuş GYO A.Ş.'de Proje Yönetim Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaktadır.

2-) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri aday gösterilme süreci esnasında, Yönetim Kuruluna seçilmeden önce Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan kriterler çerçevesinde aşağıda belirtilen bağımsızlık beyanını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Şirketimizdeki Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı Gelir Vergisi Kanununa göre Türkiye'de yerleşmiş kişilerden oluşmaktadır.

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirlenen kriterler kapsamında, "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu bu kapsamda;

- a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hissimlerim arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
 - b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
 - c) Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
 - d) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
 - e) Özgeçmişimde görüleceği üzere bağımsız yönetim kurulu üyeliği sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - f) Kamu kurum ve kuruluşlarında, mevcut durum itibarıyla tam zamanlı olarak çalışmadığımı,
 - g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
 - h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar vereceğimi,
 - i) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- beyan ederim.

28.02.2013

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 29 Mart 2013 tarihli olağan genel kurul toplantısında 2013 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. 29 Mart 2013 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 gösterdikleri anda ilgili tarihte Aday Gösterme Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesine sunmuştur. Bağımsız üyelerin Bağımsızlık beyanları, 29 Mart 2013 tarihinde seçtikleri Genel Kurul'a sunulmuştur. 01.01.2013 - 31.12.2013 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 da 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.

3.1.2014 tarih ve 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 'nin Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.3.9'uncu maddesinin "Şirket, yönetim kurulunda kadın üye oranı için %25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve hedef zaman belirlir ve bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturur. Yönetim Kurulu bu hedeflere ulaşma hususunda sağlanan ilerlemeyi yıllık olarak değerlendirir." şeklindeki ifadesine uygunluk 2013 yılı için sağlanamamıştır. Yönetim kurulumuz bu konudaki çalışmalarını sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu Şirket işleri lüzum gösterdikçe toplanır. 01.01.2013 - 31.12.2013 döneminde 27 adet toplantı gerçekleştirmiştir.

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'nin ise başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 2013 yılında 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. 29 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen 2012 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 04 Nisan 2013 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısı sonrası Komitelerde görev yapmak üzere;

- a) Denetimden Sorumlu Komite
 - Sn. Murat Bahadır Teker (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
 - Sn. Mustafa Ahmet Üneydin (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
- b) Kurumsal Yönetim Komitesi
 - Sn. Murat Bahadır Teker - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
 - Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz - Üye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- c) Riskin Erken Saptanması Komitesi
- Sn. Mustafa Ahmet Ünaydın (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
 - Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz – Üye seçilmişlerdir.

Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesinin faaliyet ve çalışma esasları konusunda detaylı bilgi şirketimizin web sayfasında yer almaktadır.

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

31 Aralık 2013 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.: %75

Halka Açık : %25

Toplam: % 100

İdari Kadro ve Personele İlişkin Bilgiler

Genel Müdür (CEO) : Murat İNAN
Mali İşler Genel Müdür Yrd. : Nazlı YILMAZ
Mali İşler Müdür Yrd. : Cüneyt GÜNEREN

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2013 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

1-) GYO Şirketlerinin Gelişimi

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumudur. Başlangıçları 45 yıl öncesine dayanan GYO'ların bugünkü sayısı, 300'ün üzerindedir. GYO'ların dünyada en yaygın oldukları ülke ABD'dir. ABD'ye bakıldığında yaklaşık olarak 635 Milyar dolarlık toplam piyasa değerinin GYO başına düşen yaklaşık hisse değeri ise 2 Milyar dolar mertebesinde. Bu büyüklük oranlarını da İngiltere ve Fransa gibi ülkeler takip etmektedir.

Ülkemize baktığımızda 2013 yılı son çeyreğine doğru BIST'de işlem gören GYO sayısı 4 yeni GYO'nun halka açılması ile 29'a yükselmiştir. Buna ek olarak yine 2013 yılı sonu itibarıyla kuruluş izni almış 3 yeni GYO daha bulunmaktadır. Bu durumda GYO'ların 2013 yılı son çeyreği itibarıyla piyasa değeri 17,1 Milyar TL'ye ulaşmıştır.

GYO olmak için şirketlerin mevzuatta yerine getirmeleri gereken bazı yükümlülükler bulunmaktadır. Bu yükümlülükler arasında en önemli olanlarından biri şirketlerin çıkarılmış sermayelerinin %25'ini en az 3 ay içinde halka arz etmeleridir. GYO'lar için 28.07.2011 tarihinde tebliğ değişikliğine gidilmiştir ve bu yeni tebliğe göre, GYO'ların halka açılma oranları %49'dan %25'e düşürülmüştür. Sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilmiştir. Ayrıca kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline, tescilini takip eden 3 ay içinde halka arzı gerçekleştirilebilecektir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu oranın daha önce %49 iken % 25'e düşürülmesi, firmaların GYO olma sürecine, dönemine ve şartlarına sağladığı yenilik ile olumlu bir katkı sağlamıştır. Bu değişiklikle birlikte en baştan GYO olarak kurulmanın yanı sıra şirketler sonradan da GYO'ya dönüşebilmektedir. Bu durumda halka açık şirketlere de sonradan GYO olabilme imkanının tanınması ile şirketlerin GYO olma yolunda önü oldukça açılmıştır. GYO'ların kurumsal yönetim ve vergilendirme hususları da oldukça önemlidir. Gayrimenkul sektöründe kurumsallaşmayı teşvik etmek amacıyla tanınan Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8/4 maddesi istisnası ile bu finansman modeline ilgi hızla artmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu, ilk olarak 2003 yılında ilke kararı olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni yayımlamıştır. Bu ilkelerde "uygula - uygulamıyorsan açıkla" yöntemi esas alınmıştır. 2004 yılında Sermaye Piyasası Mevzuatında GYO şirketlerine ilişkin hükümlerde ciddi değişikliklere gidilmiş ve yatırım alanları genişletilerek yatırımcıların korunması ve kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasına dair hükümler mevzuata ilave edilmiştir. Ülkemizde bireylerin tasarruflarının en büyük bölümünün halen gayrimenkullerden oluştuğu dikkate alındığında inşaat sektörüne profesyoneller eliyle yönetilen kurumsal sermayenin girebilmesi büyük önem taşımaktadır.

2-) GYO Şirketlerinin Faaliyetleri

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

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

GYO'lar, belirli bir projeyi gerçekleştirmek üzere süreli (portföylerinin en az %75'inin belirtilen varlıklardan oluşması zorunludur), belirli alanlarda yatırım yapmak amacıyla süreli veya süresiz ve amaçlarında bir sınırlama olmaksızın süreli veya süresiz olarak kurulabilirler.

GYO'ların vergilendirme hususunda vergi türlerini; kurumlar vergisi, gelir vergisi, katma değer vergisi ve damga vergisi olarak belirtmek gerekirse GYO'nun en büyük avantajı kurumlar vergisinden muaf olmasıdır.

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

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

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

Yeni düzenleme ile yüksek miktarda sermaye gerektiren projelerin finansmanında "gayrimenkul yatırım ortaklığı" modeli alternatif bir finansman aracı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca yabancı yatırımcıların bu modele ilgisinin artırılması maksadıyla söz konusu yapıda nitelikli yatırımcıya satış imkanı da getirilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu modelin kullanılması durumunda büyük projelerin kamu bütçesine yük getirmeden sermaye piyasaları kanalıyla finanse edilmesi ve bu projelerin gelirinin de yatırımcılara aktarılması mümkün olacaktır.

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

GYO şirketleri halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan topladıkları kaynakları bir havuzda toplayarak bunlarla değerli ve yüksek tutardaki gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedirler. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilmektedir. Farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı da yatırım riski düşürülmektedir.

Bu şekilde GYO şirketleri, hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkanı vermekte hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likidasyon imkanını hisse senetlerinin borsada satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadır.

3-) 2013 Yılı Dünya ve Türkiye'deki Ekonomik Gelişmeler

Genel olarak dünya ekonomisinde 2013 yılındaki büyüme verilerine baktığımızda özellikle Ekim 2013'de açıklanan IMF raporunun 'World Economic Outlook' verilerinde aşağı yönlü bir büyümenin 2012 yıl sonu büyüme rakamına karşı revize edildiği görülmektedir. Buna bağlı olarak 2013 yılında dünya ekonomilerindeki büyüme beklentisi %2,9 ile 2012 yılındaki kaydedilen % 3,2'den düşük kalmakta, diğer taraftan 2014 yılına ait beklenti ise yukarı yönlü hareketle % 3,6 olarak gerçekleşmektedir.

2011 yılında gelişmiş ülkeler %1,7 oranında sınırlı bir büyüme kaydederken, gelişmekte olan ülkeler %6,2 gibi oldukça yüksek oranda büyüme göstermiştir. 2012 yılında ise küresel ekonomik yavaşlama ile gelişmiş ülkeler %1,5'lik bir oranda büyürken, gelişmekte olan ülkeler %4,9 oranında performans gösterebilmiştir.

Gelişmiş ülkelerde büyüme beklentisi 2013 yılı için %1,2 iken 2014 yılı için yukarı yönlü olarak %2 olarak tahmin edilmektedir. Büyüme tahminleri aynı dönemler için gelişmekte olan ekonomiler içinse sırayla %4,5 ve %5,1 olmuştur.

Küresel ekonomilerde geçtiğimiz yıllara benzer olarak halen 3 temel sorunun devam ettiğini gözlemlemekteyiz. Bu sorunlara özellikle; gelişmiş ülkelerde devam eden mali belirsizliklerin, gelişmekte olan ülkelerdeki büyümede görülen yavaşlamanın ve genişletici para politikalarından vazgeçilmesinin etkilerini belirtebiliriz.

Türkiye ekonomisine baktığımızda, 2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013'ün ilk çeyreğinde %3, ikinci çeyreğinde %4,5, üçüncü çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2013 yılının ilk dokuz ayında %4,0 oranında büyüme kaydetmiştir. 2013 yılının ilk sekiz ayında merkezi yönetim bütçesi, iç talepteki canlanmayla birlikte vergi gelirlerinde yaşanan belirgin artış ve özelleştirme gelirleri sayesinde geçen yılın aynı dönemine göre önemli bir iyileşme göstermiştir.

2013 Ekim döneminde işsizlik %9,7 olmuş, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %9,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı 2013 Kasım ayında Avro Bölgesi'nde %12,1 ve AB (28) ülkelerinde %10,9 olarak gerçekleşmiştir. Güncel verilere göre Türkiye 13 AB ülkesinden daha iyi durumdadır. Türkiye; Rusya, Almanya, İngiltere ve Fransa'dan sonra Avrupa'daki 5. büyük işgücüne sahip ülkedir. (2012, Dünya Bankası).Türkiye ekonomisinin 2014 yılında %4 oranında büyümesi hedeflenmektedir. Türkiye ekonomisinin kısa vadeli büyüme görünümü küresel ekonomideki kırılmalardan olumsuz etkilenmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4-) 2013 Yılı Gayrimenkul Sektörü

Türkiye'nin genel ekonomik büyümesine bakıldığında 2013 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye ekonomisi %4,4 oranında büyümüştür. 2013 yılının ilk üç çeyreğindeki ortalama büyüme oranı ise %4,0 olarak gerçekleşmiştir. Ekonominin genel büyümesindeki dinamiklere bakıldığında inşaat sektörü geçtiğimiz yıllarda olduğu gibi 2013'ün ilk çeyreğinde % 5,6, ikinci çeyreğinde ise % 7,6 oranında büyümüştür. Buradan hareketle yılın ilk dokuz ayında inşaat sektörünün, %7,4 oranında büyüyerek, yine ekonominin en önemli lokomotifini olduğunu gözlemledik.

İnşaat sektörünün iç dinamiklerine baktığımızda ise özellikle konut satışlarının 2013'ün ilk dokuz ayında 862 bin olarak gerçekleştiğini ve geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 76,4 oranında arttığını belirtebiliriz. Alınan konut yapı ruhsatlarının, 2013'ün ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11 oranında artarak yaklaşık 600 bine ulaştığını görmekteyiz. Ayrıca yabancılara gayrimenkul satışı 2012 yılında 2,64 milyar dolar olurken, satışlar 2013 yılında 3 milyar dolara ulaşmıştır.

Türkiye'deki inşaat sektörünün diğer bir dinamiği olan ofis piyasalarındaki duruma baktığımızda, özellikle İstanbul ofis piyasasında diğer büyüme trendlerine paralel olarak yine 2013'ün ilk dokuz ayında yaklaşık işlem hacminin %45 oranında artmış olduğu belirtilmektedir.

İstanbul ofis piyasalarına bakıldığında İstanbul; İstanbul'un MİA'sı (Merkezi İş Alanı) ve MİA dışı olmak üzere iki ofis bölgesine ayrılmıştır. İstanbul'un MİA'sı olarak belirlenen yerler; Barbaros Bulvarı, Büyükdere Caddesi boyunca devam eder ve Maslak'ta son bulur. MİA olarak belirlenen bu akslar ise; Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu, Esentepe, Gayrettepe, Beşiktaş ve Balmumcu bölgelerini kapsamaktadır. MİA dışı Asya ise; Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye bölgelerini kapsamaktadır.

Özellikle son yıllarda gelişmekte olan ofis piyasaları ve bölgelerine bakıldığında Asya ve Avrupa yakasında yer alan MİA dışı bölgeleri görmekteyiz. Bu bölgeler özellikle MİA dışı Avrupa'da; Kağıthane, Bomonti ve Piyalepaşa'dır. MİA dışı Asya ise; Kartal, Maltepe ve Ataşehir bölgelerinden oluşmaktadır.

Her yıl olduğu gibi Alışveriş Merkezleri (AVM) yatırımları da 2013 yılında artarak tüm Türkiye genelinde yaklaşık olarak 333'e ulaşmış durumdadır. AVM'lerin %60 oranında İstanbul ve Ankara'da toplandığı görülmektedir. Bu dağılımda İstanbul 109 AVM sayısı ile lider konumundadır. İstanbul'u sırasıyla 37 adet AVM'yle Ankara ve 17 adet AVM'yle İzmir izlemektedir. AVM'lerde büyüme trendinin devam etmesi, AVM sayısının 2014 yılında 368 adete ulaşması beklenmektedir.

Genel Müdür Analiz ve Mesajı

Sayın Hissedarlarımız,

Küresel piyasalardaki ve ülkemizdeki genel ekonomik büyüme ivmesine baktığımızda 2013 yılında da beklentilerin altında bir ekonomik büyümenin yaşandığını tüm global piyasalarda gözlemlemiş bulunuyoruz. Küresel ekonomilerin geneline bakıldığında 2012 yılında büyüme oranlarını beklentilerin altında %3,2 olarak gözlemlerken 2013 yılında da yine beklentilerin altında bir büyüme ivmesinin gerçekleşeceğini ve %2,9 gibi bir aşağı yönlü büyüme performansının açıklanacağını tahmin etmekteyiz.

Küresel ekonomiyi gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler olarak ayırdığımızda, geçmiş senelerde tüm piyasa dinamiklerinde gördüğümüz üç temel sorunun halen devam ettiğini görmekteyiz. Özellikle üç temel sorunun; gelişmiş ülkelerde halen devam eden mali sorunlara, gelişmiş ülkelerde uygulanan parasal politikalarından hızla ayrılmalara ve de gelişmekte olan ülkelerdeki (özellikle Orta ve Doğu Avrupa'daki) yavaşlamaya bağlayabiliriz.

Global piyasalardaki gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomik görünüme şöyle yüzdesel olarak baktığımızda; genel olarak yaşanan problemleri ve performans düşüşlerini de daha iyi görme imkanımız olacaktır. Özellikle gelişmiş ülkeler olarak ifade ettiğimiz ABD, Japonya ve EURO bölgesinde büyüme performansları şöyledir; gelişmiş ülkelerde 2012 yılında %1,5 oranında gerçekleşen büyümeye karşın 2013 yılında bu büyüme oranı %1,2 mertebelerine gerilemiştir. 2012 yılında gelişmiş olan ülkeleri kendi içinde karşılaştırdığımızda özellikle yine 2012 yılında ABD'de %2,8 oranında bir büyüme yaşanırken, EURO bölgesinde büyüme %0,6'ya kadar gerilemiş olup, 2013 yılında ise ABD'de %1,6 büyüme yaşanırken yine EURO bölgesinde büyüme grafiği aşağı yönde bir seyirle %0,4 oranına gerilemiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bizim de içinde bulunduğumuz gelişmekte olan ülkelerde 2013 yılında genel olarak ekonomik büyümede daralmalar yaşanmıştır. Gelişmekte olan ülkelerin tamamının genel ekonomik büyümelerine bakıldığında; 2012 yılında %4,9 oranında bir büyüme kaydedilirken, 2013 yılında bu büyümenin düşük yönlü bir ivmeyle %4,5 olacağı tahmin edilmektedir. Ancak gelişmekte olan ülkeleri alt ve üst gruba ayırmak gerekmektedir. Örneğin gelişmekte olan ülkeler arasında başı çeken Çin her yıl olduğu gibi büyüme grafiğini artırmış ve 2013 yılını ortalama %7,5 oranında bir büyüme ile kapatması beklemektedir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde alt grup olarak tabir edilen ve de ortalama düşüren ülkeler, Orta ve Doğu Avrupa ülkeleri olup, ortalama %1,5 ve %2,5 aralığında bir büyüme kaydetmişlerdir.

Ülkemize baktığımızda; ülkemizin daha önce Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan ülkeler ile birlikte hızlı büyüyen ekonomiler arasından biraz uzaklaştığını ve 2012 yılından bu yana alt ve orta gruba ait Orta ve Doğu Avrupa ülkelerine daha yakın bir seyirde büyüme kaydettiğini görüyoruz. Türkiye 2012 yılında resmi olarak yıllık bazda %2,12 oranında bir büyüme kaydederken, 2013 yılında bu büyümenin yaklaşık %3,8 - 4 aralığında olacağı beklenmektedir. Ancak 2013 yılının ilk üç çeyreğinde resmi büyüme %4 iken son çeyrekte gerek döviz dalgalanmalarında yaşanan belirsizlikler ve gerekse bölgemiz ülkelerinde yaşanan siyasi ve ekonomik çalkantılar sebebiyle biraz daha düşük gelebileceği öngörüsünü taşımaktayız.

Ülkemizde genel ekonomik büyümenin iç dinamiklerine baktığımızda gayrimenkul yatırımlarında ülkemizde halen talebe bağlı olarak yatırımların devam ettiğini ve ekonominin lokomotifini olma özelliğini kaybetmediğini görüyoruz.

Ekonominin genel büyümesindeki dinamiklere bakıldığında, inşaat sektörü geçtiğimiz yıllarda olduğu gibi 2013'ün ilk çeyreğinde %5,6, ikinci çeyreğinde ise %7,6 oranında büyümüştür. Buradan hareketle yılın ilk üç çeyreğinde inşaat sektörünün %7,4 oranında büyüyerek yine ekonominin en önemli taşıyıcı unsuru olduğunu görebilmekteyiz.

Doğuş GYO A.Ş. olarak; 2013 yılında gayrimenkul portföyümüzü genişletmiş bulunuyoruz. İlk olarak daha önce %56,8 oranında hisselerine sahip olduğumuz Antalya 2000 Plaza AVM'nin diğer kalan %43,2 hissesini satın almak suretiyle tamamını portföyümüze katmış bulunuyoruz. Buradaki en büyük hedefimiz de portföyümüze katma değer katacak başarılı kiralama yapılar yaparak kira gelirlerimizi artırmak suretiyle yatırımcılarımıza değer yaratmak olacaktır.

Ayrıca 2013 yılı içerisindeki en önemli yatırımlarımızdan biri de; şirketimiz gayrimenkul portföyünün % 68,5'nin karşılığı olan, 59.053 m2 kiralanabilir alana sahip yaklaşık 130 mağazanın bulunduğu, halen bölgesindeki ilk ve tek AVM olma özelliğini taşıyan Gebze Center AVM'nin Doğuş GYO portföyüne dahil edilmesi olmuştur.

Tüm bu gelişmeler sonucu, Doğuş GYO A.Ş.'nin 2013 yıl sonu net dönem karı 21,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde kira gelirlerimiz de istikrarlı bir büyüme göstererek 15,7 milyon TL'ye yükselmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü ise; 2013 yıl sonunda Gebze Center AVM'nin portföyümüze dahil olması ile birlikte önemli ölçüde artış göstererek 720,3 milyon TL'ye yükselmiştir.

2014 yılı içinde şirketimizin gayrimenkul portföyünü geliştirerek, katma değeri yüksek yatırımları hedefleyerek değerli hissedarlarımıza, yatırımcılarımıza ve tüm diğer paydaşlarımıza katkı sağlamak yönünde çalışmalarımızın sürmekte olduğunu ve bu yönde hazırlıklarımızın devam ettiğini, özellikle yazımı sonlandırırken belirtmek isterim.

Bu vesile ile her yıl olduğu gibi tekrar tüm hissedarlarımıza, yatırımcılarımıza, paydaşlarımıza ve değerli çalışma arkadaşlarıma çok teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,

Murat İNAN
Genel Müdür (CEO)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kar Dağıtım Politikası ve 2012 Yılıın Kar Dağıtım

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.

Kar dağıtımını işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Şirket, kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Buna göre;

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

1-) Kar Dağıtım Zamanı

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

2-) 2012 Yılı Temettü Dağıtım

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

05 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, şirketimizin büyüme politikaları doğrultusunda 2012 yılında gerçekleşen dağıtılabılır net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

aktarılması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir. 29 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ilgili karar onaylanmıştır.

Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

1-) 2011 Yılı Önemli Gelişmeler

- Ev-İdea Projesi nedeniyle Doğuş GYO A.Ş. ile %50-50 prensibiyle başlatmış olduğumuz Adi Ortaklığımızın (Ortak Girişim) işlevini tamamlaması nedeniyle 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla sona erdirilmesine karar verilmiştir.
- **2011 Yılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:**

28 Temmuz 2011 tarihli ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de " Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tabliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" (Seri:VI, No:29) yayımlanmış olup, söz konusu Tebliğ ile yapılan değişiklikler kısaca aşağıdaki gibidir;

- Üç ayda bir hazırlanan ve net aktif değer açıkladığı portföy tablosu uygulaması 30 Haziran 2011 tarihli portföy tablosunun kamuya açıklanmasıyla sonlandırılarak 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla portföy bilgilerine Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca kamuya açıklanan periyodik finansal raporlarda yer verilmeye başlanmıştır.
- Daha önce portföy değeri üzerinden hesaplanan yatırım ve diğer faaliyet sınırlamaları artık Bilanço Aktif Toplamı üzerinden hesaplanmakta ve portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunda yer verilmeye başlanmıştır.
- Alımından itibaren 5 yıl geçen ve üzerinde proje geliştirilmeyen arsa ve arazilere yapılacak yatırımlara ilişkin daha önce %10 olan limit, yeni Tebliğ ile aktif toplamının %20'si olarak belirlenmiştir.
- GYO'ların kullanabilecekleri krediye ilişkin daha önce şirket net aktif değerinin üç katı olan limit, yeni Tebliğ ile konsolide olmayan öz sermayenin beş katı olarak belirlenmiştir.
- GYO'lara; gayrimenkule dayalı olması şartı aranmaksızın yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapma imkanı sağlanmıştır.

- **Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ**

30 Aralık 2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmi Gazete'de "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" (Seri:IV, No:56) yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.Tebliğ ile Gelişen İşletmeler Piyasası ve Gözaltı Pazarında işlem görenler hariç olmak üzere payları İMKB'de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, ilkelerde yer alan bazı maddelere uymakla yükümlü kılınmışlardır.

Payları İMKB'de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar sistematik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki payların piyasa değerleri dikkate alınarak 3 gruba ayrılmış ve her gruptaki şirketler için farklı zorunluluklar öngörülmüştür.

Bu tebliğ ile Kurumsal Yönetim İlkelerinin Madde 4 ,Madde 5, Madde 6 ve Madde 7, Madde 8 ve Madde 9'larda değişikliğe gidilmiştir. Bunların dışında Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık başlığı altında, 2.1 Kamuyu Aydınlatma Esasları ve Araçları, 2.2 İnternet Sitesi ve 2.3 Faaliyet Raporları başlıkları altındaki maddeler; Menfaat Sahipleri başlığı altında, 3.1 Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikaları, 3.2 Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi, 3.3 şirketin İnsan Kaynakları Politikası, 3.4 Müşteriler ve Tedarikçilerle İlişkiler ve 3.5 Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk başlıkları altındaki maddeler; 4 Yönetim Kurulu başlığı altında, 4.1 Yönetim Kurulunun İşlevi, 4.2 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları, 4.3 Yönetim Kurulunun Yapısı, 4.4 Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli, 4.5 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler ve 4.6 Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar başlıkları

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

altındaki maddelerde çeşitli değişiklikler yapılmış ve bu değişikliklere 30.06.2012 tarihinden geç olmamak üzere yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'na kadar uyum sağlanması istenmiştir.

2-) 2012 Yılı Önemli Gelişmeler

- 17 Nisan 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen yönetim kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sayın Murat İNAN seçilmiştir.
- Şirketimizde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Ücretlendirme, Aday Gösterme ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri görevlerini de yerine getirecektir.
- 16 Kasım 2012 tarih 340 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karar gereği, Şirketimiz mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi adresinde kain ve tapunun 2 pafta 1 ada 131 no'lu parselinde kayıtlı gayrimenkulümüz üzerinde imar planlarının kesinleşmesini müteakip bir "Ofis Projesi" inşa edilmesi planlanmaktadır. Projenin projelendirme ve resmi başvurularının yapılması, izinlerin alınması gibi gerekli süreç ve işlemlere başlanması konularında hizmet almak üzere Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile "Proje Geliştirme Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmasına karar verilmiştir.
- Şirketimizde tüzel kişiliği temsil eden Yönetim Kurulu Üyeleri yerine yeni Türk Ticaret Kanunu gereği gerekli değişiklikler yapılmıştır.
- Şirket Kayıtlı Sermaye Tavanının 5 yıl uzatılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru gerçekleştirilmiştir.

• 2012 Yılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:

- 11 Şubat 2012 tarihinde Kurumsal Yönetim İlkelerinin belirlenmesine ve uygulanmasına ilişkin tebliğ (Seri:IV,No:56)'de değişiklik yapılmasına dair Seri.IV, No:57 sayılı tebliğ ile Seri IV No:56 sayılı tebliğin 4.37 nolu ilkesinin "g" bendi; 1.3.10 numaralı maddesi; 4.3.4 numaralı maddesi, 4.3.5 nolu maddesi; 4.3.8 maddesinin üçüncü fıkrası değiştirilmiş olup aynı zamanda ve 4.3.7 nolu maddesine "i" bendi eklenmiş ve 4.3.10 nolu madde eklenmiştir.
- 12 Mayıs 2012 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (Seri:VI, No:33) uyarınca aşağıda yer alan değişiklikler yapılmıştır;
Madde:1 – 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 25. Maddesinin (d) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:
"d) Ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilirler."
Madde:2 – Aynı tebliğin 28. Maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:
"Madde:28 – Ortaklığın edineceği gayrimenkullere ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır."

3-) 2013 Yılı Önemli Gelişmeler

- 29 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen yönetim kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sayın Hüsnü AKHAN seçilmiştir.
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. portföyünde yer alan; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi, 10479 ada, 1 parselde kayıtlı binada (Antalya 2000 Plaza) konumlu 91 ve 92 no'lu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bağımsız bölümler 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 toplam 33 adet bağımsız bölümler 1.200.000 Euro+KDV bedel ile satın alınmıştır.

- Yönetim Kurulumuzun 07 Mayıs 2013 tarih, 2013/357 sayılı kararı ile; 31 Mart 2013 tarihli mali tablolar esas alınmak suretiyle, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. aktifinde kayıtlı ve Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24B2A ve G22B24B2B pafta nolu, 5678 ada nolu, 20 ve 12 parsel nolu gayrimenkulün ve mütemmim cüzlerinin, 5520 sayılı KVK'nun 19-20. Maddeleri, 6102 sayılı TTK'nun 159-179. Maddeleri ile Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde şirketimizce kısmi bölünme suretiyle devir alınmasına 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 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 artırım sonucunda **227.208.155** Türk Lirası'na çıkarılmıştır. Ayrıca 26 Aralık tarihi itibarıyla Gebze Center AVM şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir.
- **2013 Yılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:**
 - 6 Nisan 2013 tarihli Resmi Gazetede yapılan açıklama ile 30/12/2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri: IV, No:56)'in 5 inci maddesinin on Birinci fıkrasından sonar gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.
 - (12) Yönetim kurulunun, üyelerinin tamamının veya bir kısmının görev süresinin dolması veya üyeliğin boşalması sebebiyle, uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasını sağlamak üzere karar alamaması halinde Kurul, yönetim kurulundan, 6102 sayılı TTK'nun 410. Maddesi uyarınca, genel kurul toplantısının 30 gün içerisinde yapılmasını teminen genel kurulu toplantıya çağırmasını talep eder. Bu süre içerisinde yönetim kurulunun genel kurulu toplantıya çağırması veya genel kurulun toplanarak uyum için gerekli kararları alamaması halinde Kurul, 6362 sayılı SPK'nun 17. Maddesi gereğince yönetim kurulunun toplanabilmesi ve karar alabilmesi için gerekli olan ve bağımsızlık kriterini sağlayan asgari sayıda üyeyi, yerlerine usulüne uygun yeni atamalar yapıncaya kadar görev yapmak üzere, resen atar. Yeni Yönetim Kurulu, Kurul'un uygun görüşünü almak suretiyle esas sözleşmede zorunlu kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlayacak gerekli değişiklikleri yaparak ticaret siciline tescil ve ilan ettirir.
 - (13) Borsa Şirketlerinin, uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasını sağlamak üzere işlem yapmak ve karar almak için yeterli sayıda yönetim kurulu üyesinin bulunmasına karşın yönetim kurulunun veya genel kurulun bu doğrultuda gerekli işlemleri yapmaması veya kararları almaması halinde Kurul, bu ortaklıklara 30 gün süre verir. Verilen süre içerisinde uyum için gerekli işlemlerin yapılmaması halinde Kurul, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 17 nci maddesi gereğince yönetim kurulunun toplanabilmesi ve karar alabilmesi için gerekli olan ve bağımsızlık kriterini sağlayan asgari sayıda üyeyi, mevcut yönetim kurulu üyelerinin yerine resen atar. Yeni yönetim kurulu, Kurul'un uygun görüşünü almak suretiyle, esas sözleşmede zorunlu kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlayacak gerekli değişiklikleri yaparak ticaret siciline tescil ve ilan ettirir.
 - 28 Mayıs 2013 tarihli Resmi Gazetede yapılan açıklama ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) yürürlüğe girmiştir.
 - VII-128.2 sayılı "Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği" yeniden düzenlenmiş ve 05 Temmuz 2013 tarih ve 28698 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
 - 30 Aralık 2012 tarih ve 28153 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na (SPK) uyum çalışmaları kapsamında hazırlanan II-23.1 sayılı

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği” (Tebliğ) 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

- 23 Ocak 2014 tarihli Resmi Gazetede yapılan açıklama ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a) yürürlüğe girmiştir.

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

6102 sayılı TTK'nın Geçici 6'ncı maddesinin 2'nci fıkrasındaki “ 1/1/2013 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, 31 Ocak 2013 tarihli yönetim kurulu kararıyla 2013 yılı hesap dönemi için denetçi olarak Başaran Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş ve 29 Mart 2013 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliğiyle kabul edilmiştir.

Şirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirketin doğrudan veya dolaylı herhangi bir iştiraki yoktur.

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. 01.01.2013 – 31.12.2013 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

01.01.2013 - 31.12.2013 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2013 - 31.12.2013 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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

2013 yılı içinde yapılması gerektiği takdirde yapılacak bağış miktarının 1.000.000 (birmilyon) TL. ile sınırlı tutulmasına ilişkin gündem maddesi 29 Mart 2013 tarihli olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliğiyle kabul edilmiştir.

01.01.2013 - 31.12.2013 dönemi içerisinde yapmış olduğu herhangi bir bağış ve yardım ile sosyal sorumluluk çerçevesinde yapılan hiçbir harcama yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun;

- 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)
- 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)
- 24.12.2013 tarihli ve 28861 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği (II-30.1)
- 29.8.2013 tarihli ve 28750 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.2)
- 2.7.2013 tarihli ve 28695 sayılı Resmi Gazete'de Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1) ve Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlar İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1)'ne
- 22.6.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Pay Tebliği (VII-128.1)
- 22.6.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği (II-5.1)
- 13.6.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın;

- 28.5.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)
- 23.1.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)
- 29.6.2013 tarihli ve 28692 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği
- 29.8.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak 1.10.2012 tarihinde yürürlüğe giren Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliği
- 28.8.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren, Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik
- 28.11.2012 tarihli ve 28481 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik ve
- 6.12.2012 tarihinde kabul edilen, 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
- 26.6.2012 tarihinde kabul edilen, 30.6.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak 1.7.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6335 sayılı Türk Ticaret Kanunu ile Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
- 13.1.2011 tarihinde kabul edilen, 14.2.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak 1.7.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 01.01.2013 - 31.12.2013 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.

Şirketimizin 01.01.2013-31.12.2013 dönemi içerisinde değerlendirme hizmeti aldığı Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı 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 29 Mart 2013 tarihinde yapılan genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda özen göstererek hareket etmektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

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

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

Bununla beraber Doğuş Grubu'u 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.

Sektörel İlişkiler

Doğuş GYO A.Ş., her zaman olduğu gibi 2013 yılında da yurtiçi ve yurtdışı sektörel birlikteliklerini çeşitli aktivitelere katılarak geliştirmeye çalışmıştır. Bu faaliyetlerin hedefi yurtdışı ve yurtiçi gelişmeleri izleyerek şirketin yatırımlarında uygulama noktaları yaratabilmek ve faaliyetlerimizle ilgili kamuoyu ve baskı grupları teşkilinde başarılı olabilmektir. Bu amaçla GYODER, AMPD, ULI, EPRA, GRI gibi ulusal ve uluslararası kuruluşlarla yakın temaslarımız ve ortak aktivitelerimiz devam etmektedir.

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

- Şirketimizin 31.12.2013 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 173.823 TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca Kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 56.039 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 2013 yılı içerisinde sağlanan menfaatler toplamı 1.676.291-TL olarak gerçekleşmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Şirketimizin 31.12.2013 tarihi itibarı ile personel sayısı 11'dir.
- 2013/12 itibarıyla dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2013/12 itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında aşağıdaki şekilde değişiklik olmuştur;.

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	58,73
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	56.852.200,00	25,02
TOPLAM			227.208.155,00	100,00

- Şirketimize 2013 yılı içerisinde kamu otoriteleri tarafından yapılan uyarı, ihtar veya verilen idari para cezaları olmamıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:38 sayılı "Kayıtlı Sermaye Sistemine İlişkin Esaslar Tebliği" 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.

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.

31.12.2013 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 720.327.204-TL'ye yükselmiştir. Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 83,92'sini oluşturmaktadır.

2013 yılı 12 aylık net satış hasılatı 15.775.892 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin kısmi bölünme sonucunda oluşan 38.470.361-EU (112.968.204-TL) tutarında finansal borcu bulunmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

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

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

Antalya 2000 Plaza’da bulunan ve Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. portföyünde yer alan; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, 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 gayrimenkul yatırım portföyünde % 1,9 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 / Ümraniye, Konut Projesi, “Evidea”

Evidea Projesi, Ümraniye Çekmeköy’de toplam 473 konuttan oluşan ve inşaatına 2004 yılı içinde başlanan, şirketin ilk konut projesidir. Yapı Kredi Koray GYO ile %50 payla kurulan bir adi ortaklık tarafından geliştirilen proje Doğuş İnşaat ve Koray İnşaat Konsorsiyumu tarafından inşaa edilerek 2007 yılında tamamlanmıştır.

Toplam 34.000 m²’lik bir arsa üzerinde geliştirilen Evidea projesi’nde 73.000 m² konut alanı, 24.500 m² sosyal tesis alanı olmak üzere toplam 101.000 m² inşaat alanı planlanmış olup, inşaatının %100’ü tamamlanmış olan Evidea konutlarının tamamı 2007 yıl sonu itibariyle sahiplerine teslim edilmiştir.

31 Aralık 2011 itibariyle projenin tamamlanmış olması sebebiyle projeyi gerçekleştirmek için kurulmuş olan adi ortaklık sonlandırılmıştır.

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

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

Doğuş Center Maslak, içerisinde mağazası bulunan markalara da çok önemli bir avantaj sağlıyor. Genellikle şehir içindeki “mall” tarzı alışveriş merkezlerinde uygun maliyetle yeterli büyüklükte alan bulamayan mağazalar merkezi alanların dışına kaymak zorunda kalıyorlar ve bu da ulaşmak istedikleri müşteri kitlesini cezbetmekte dezavantaj yaratabiliyor. Doğuş Center Maslak, bu tür mağazalara Maslak gibi son derece merkezi bir bölgede geniş alanlarda çalışabilme rahatlığı sunuyor. Merkezin toplam alanı 63.202 m² olup bunun 47.398 m²’si kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Toplam 900 araç kapasiteli kapalı ve açık otopark alanına sahiptir. Doğuş Center Maslak projesinin inşaatı Kasım 2006’da bitirilmiş ve kullanıma açılmıştır. Şirket toplam yatırım portföyünde %29,6 paya sahip olan binanın değeri, SPK lisanslı

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Aralık 2012 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 m2 kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza alanı olan, sinema, go-kart, buz pisti, bowling ve çocuk eğlence alanlarının bir arada bulunduğu Gebze Center, 180 milyon dolarlık yatırım bütçesi ile 03 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçmiş olup yılda yaklaşık 9 milyonun üzerinde ziyaretçi ağırlamaktadır. 1.585 araçlık kapalı ve açık otopark kapasitesi bulunmaktadır. Buna ek olarak 20 araçla Gebze ve civarına müşteri servisi hizmeti verilmektedir. Giyimden kozmetiğine, dekorasyondan elektroniğe 130 civarında mağazayı ve organize perakende sektörünün devlerini bünyesinde bulunduran alışveriş merkezinde; 10.500 m2'lik Kipa hipermarket, 7.600 m2'lik Koçtaş yapı market, 2.800 m2'lik Teknosa elektronik market, 6.200 m2'lik sinema, go-kart, buz pisti, çocuk eğlence merkezini içeren eğlence alanları ve 4.800 m2'lik food court, restoran, kafe alanları bulunmaktadır.

Şirket toplam yatırım portföyünde %68,5 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.

Kiralanılan Varlıklarla İlgili Bilgiler

KİRALAMA BİLGİLERİ			
Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Aylık Kira Değeri	Aylık Kira Ekspertiz Değeri
Doğuş Center Maslak	Muhtelif	1.381.015-TL	1.185.000-TL
Antalya 2000 Plaza	Muhtelif	44.930-TL	86.885-TL
Gebze Center AVM	Muhtelif	2.330.121-TL	2.381.017-TL

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Değerleme Konusu	Doğuş Center Maslak
Talep Tarihi	03.12.2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2013/2013-8335
Değerleme Tarihi	24.12.2013
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, İ.Ayazağa mah., Çömlekçi Mevki, 2 Pafta, 1 Ada, 131'holu parsel
Nihai Değer (KDV Hariç)	199.200.000-TL
Sigorta Değeri	34.337.215-EU

Değerleme Konusu	Antalya 2000 Plaza
Talep Tarihi	02.12.2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2013/2013-8334
Değerleme Tarihi	24.12.2013
Tapu Bilgileri	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan mahallesi, 10479 ada, 1 nolu parselde kayıtlı 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,1718,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34, 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 numaralı bürolar
Nihai Değer (KDV Hariç)	12.959.000-TL
Sigorta Değeri	2.261.383-EU

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Portföy Sınırlamaları

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	40.271.943	37.803.463
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	678.972.909	187.947.695
C	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.082.352	1.165.184
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	720.327.204	226.916.342
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	112.968.204	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	604.510.601	225.695.204
	Diğer Kaynaklar		2.848.399	1.221.138
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	720.327.204	226.916.342
	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 20(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	27.089.730	22.637.922
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mükiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Portföy Sınırlamaları

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	Azami %10	--	--
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %50	%94,26	%82,83
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	%5,59	%16,66
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	Azami %20	-	-
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami %10	-	-
7 Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%18,69	-
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%3,76	%9,98

Burada yer alan bilgiler, SPK'nın Seri:XI, No:29 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, 1 numaralı notta belirtildiği üzere Şirket'in finansal tabloları Şirket'in bağlı ortaklığı veya ortak girişimi olmadığından burada yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket, SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 27. maddesinin "a, b ve c" bentleri ile 24. ve 35. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar yukarıda gösterilmiştir:

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Tablolar

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Bilanço (TL)

	Bağımsız Denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
DÖNEN VARLIKLAR	40.720.087	38.157.104
Nakit ve nakit benzerleri	27.097.516	22.640.148
Finansal yatırımlar	13.174.427	15.163.315
Ticari alacaklar	275.604	168.194
<i>-İlişkili taraflardan alacaklar</i>	42.226	21.435
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	233.378	146.759
Diğer alacaklar	148.832	97.667
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	148.832	97.667
Diğer dönen varlıklar	18.440	84.935
Peşin ödenmiş giderler	5.268	2.845
DURAN VARLIKLAR	679.607.117	188.759.238
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	678.972.909	187.947.695
Maddi duran varlıklar	502.715	675.775
Maddi olmayan duran varlıklar	125.580	126.239
Diğer duran varlıklar	5.913	9.529
TOPLAM VARLIKLAR	720.327.204	226.916.342
KAYNAKLAR		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	20.172.084	1.144.989
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	17.379.724	-
Ticari borçlar	198.955	150.204
<i>-İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21.207	28.489
<i>-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	177.748	121.715
Diğer borçlar	46.695	9.221
<i>-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	46.695	9.221
Kısa vadeli karşılıklar		
<i>-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin Karşılıklar</i>	2.179.039	729.269
<i>-Borç karşılıkları</i>	11.258	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	356.413	256.295
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	95.644.519	76.149
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	56.039	76.149
Finansal borçlanmalar	95.588.480	-
ÖZKAYNAKLAR	604.510.601	225.695.204
Ödenmiş sermaye	227.208.155	93.780.000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	245.372	245.372
Geçmiş yıl karları	131.669.832	94.217.346
Net dönem karı	21.915.267	37.452.486
Paylara ilişkin primler	223.452.917	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	19.058	-
TOPLAM KAYNAKLAR	720.327.204	226.916.342

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Tablolar

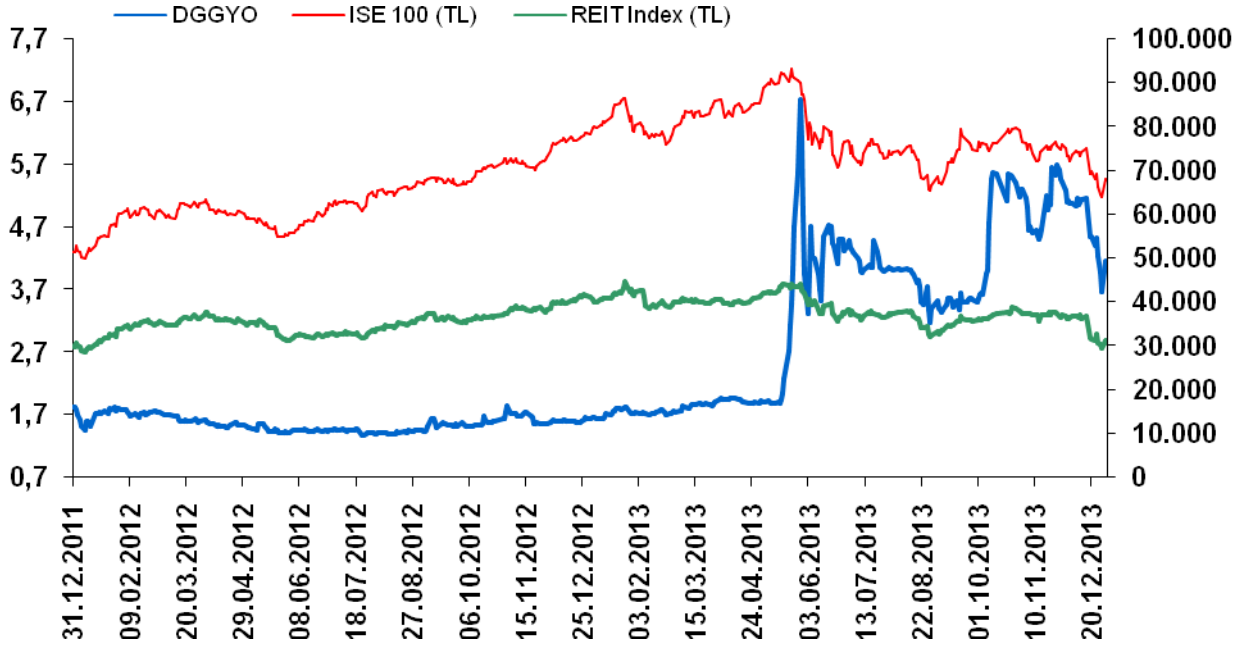
Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Gelir Tablosu (TL)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	1 Ocak – 31Aralık 2013	1 Ocak – 31Aralık 2012
Hasılat	15.775.892	14.372.623
Satışların maliyeti (-)	-2.298.770	-1.812.236
Brüt kar	13.477.122	12.560.387
Genel yönetim giderleri (-)	-7.207.567	-2.959.491
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	22.095.355	25.116.000
Esas faaliyetlerden diğer faaliyet gelirleri	35.319	90.021
Esas faaliyetlerden diğer faaliyet giderleri(-)	-	-15.815
Esas faaliyet karı	28.400.229	34.791.102
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.387.570	537.473
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	29.787.799	35.328.575
Finansman gelirleri (-)	2.179.548	2.530.849
Finansman giderleri (-)	-10.052.080	-406.938
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar	21.915.267	37.452.486
Vergi geliri / (gideri)	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	21.915.267	37.452.486
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir	19.058	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	21.934.325	37.452.486
Hisse başına kazanç	0,2292	0,3994

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

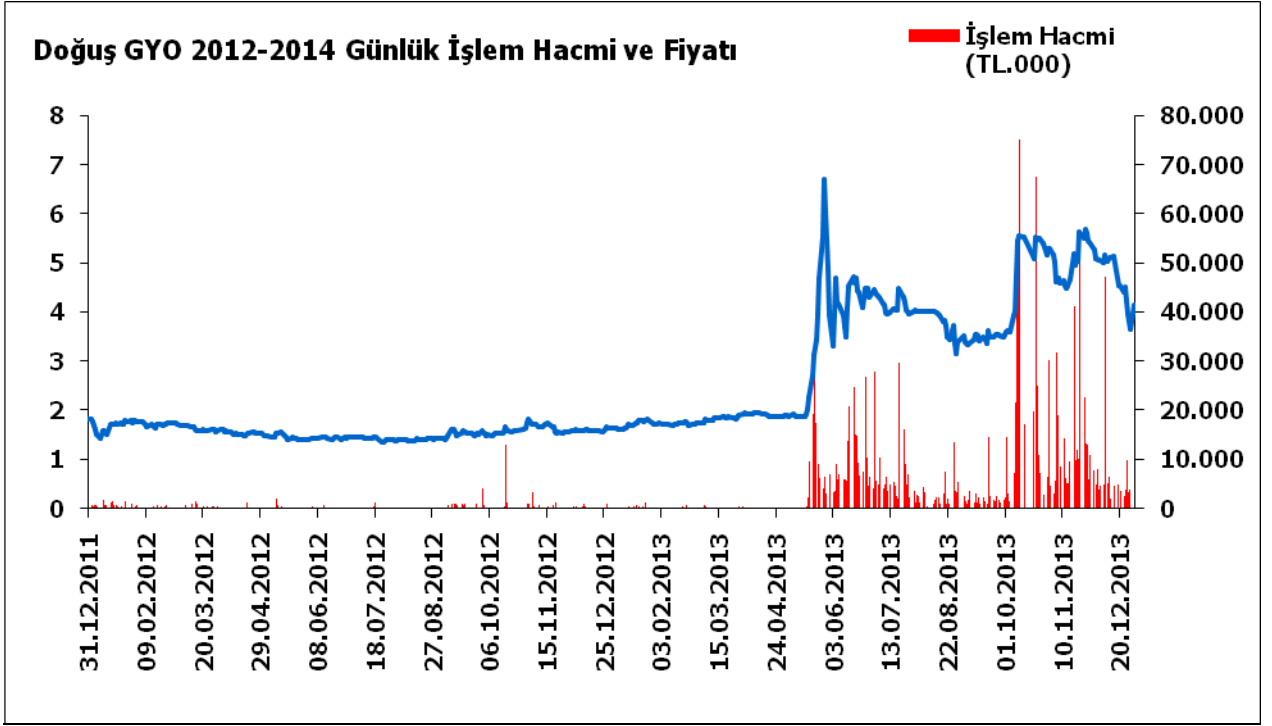
DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2013 yılında Borsa İstanbul Ulusal 100 Endeksi % 13,3; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi % 25,5 oranında azalırken, Doğuş GYO hisse senedi yaklaşık % 151 oranında değer kazanmıştır. 31.12.2013 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 4,12-TL olup piyasa değeri 936.097.599-TL'dir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Doğuş GYO hisse senedinin 2013 yılında ortalama işlem hacmi 5.982.494 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2013 kapanış fiyatı 4,12-TL olan hisse, 31.12.2013 bağımsız denetim raporu sonuçlarına göre 2,66-TL pay başına net aktif değeri ile % 54,88 oranında primlidir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

1999 yılında yayınlanan OECD Kurumsal Yönetim İlkeleri 2004 yılında revize edilmiştir. Türkiye’de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilk olarak 4.7.2003 tarih ve 35/835 sayılı karar ile yayınlanmıştır. OECD tarafından uyumu sağlamak amacıyla yapılan güncelleme sonrasında Sermaye Piyasası Kurulu uluslararası gelişmeleri de göz önünde bulundurarak 2005 ve 2010 yıllarında güncellemeler yapmıştır.

30.12.2011 tarihinde 28158 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri:IV, No:56 sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine 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. 1.2.2013 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’nun 4/88 sayılı kararı ile Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu Formatı hazırlanmıştır.

1.1.2013 – 31.12.2013 faaliyetlerimize ilişkin Faaliyet Raporumuzu hazırlarken 3.1.2014 tarih, 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kurumsal Yönetim Tebliği” (II-14.1)’ne göre hazırlanmış olmakla birlikte, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporunu; Sermaye Piyasası Kurulu 27.01.2004 tarih, 2/35 sayılı kararı gereğince, 2014/2 sayılı Kurul Bülteninde belirtildiği üzere Sermaye Piyasası Kurulu 01.02.2013 tarih ve 4/88 sayılı kararı ile 2013/4 sayılı Kurul Bülteninde ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu formatına uygun olarak düzenlemiş bulunuyoruz.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı kararı gereğince, İMKB/BİST’te işlem gören şirketlerin 2004 yılına ilişkin faaliyet raporlarından başlamak üzere, faaliyet raporlarında ve varsa internet sitelerinde söz konusu Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görülmüştür. Şirketimiz tarafından kurumsal yönetim uygulamaları ilk andan itibaren benimsenmiş, uyum konusunda gereken hassasiyet gösterilmiş ve eksiksiz uygulanmaya çalışılmıştır.

2012 yılında ilgili tebliğlerin gereği olarak ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun da uygun görüşleri alınarak Esas Sözleşmemiz tadil edilerek uygun hale getirilmiştir. Esas Sözleşmemizin 3.,5.,6.,11.,13.,14.,21.,23.,27.,29. Maddelerinin değiştirilmesi ve esas sözleşmeye 39. Maddenin eklenmesi hususları yapılan Genel Kurul toplantısında karara bağlanmıştır.

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.

2013 yılı faaliyetlerimizde, Seri:IV, No:56 sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ” gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmaktadır. Doğuş GYO A.Ş. olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne tam uyumun gerçekleşebilmesi adına sürekli olarak şirket içi kurumsal yönetim sistemi uygulamaları geliştirilmeye ve iyileştirilme çalışmaları yapılmaya devam edilmektedir. Yeni dönem çalışmalarımızda da 3.1.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’ne uygun olarak çalışmalarımızı yürüteceğiz.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği’ne uygun olarak Yönetim Kurulu bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu yapılanması gereği Aday Gösterme ve Ücretlendirme Komitesi görevlerinin de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi 2013 yılında 4 kez toplantı yapmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu’na sunulmuştur. Ayrıca 04.04.2013 tarih 355 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında Riskin Erken Saptanması Komitesi kurularak çalışma esasları belirlenmiştir.

2013 yılı içerisinde de Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda kurulan komiteler etkin olarak faaliyetlerini sürdürmüşlerdir. Kurumsal Yönetim Komitesi, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’ne göre yapılması gereken düzenlemelerin verilen süreler içerisinde yerine getirilmesi için çalışmalarını sürdürecektir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Şirketimiz 2013 yılında; Kurumsal Yönetim alanındaki çalışmalarını öncelikle Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ile ilgili son değişiklikleri içeren Seri:IV, No:56 sayılı tebliği ve yeni Türk Ticaret Kanunu'na uyum çerçevesinde yürütmüş ve şirket esas sözleşmesinin tebliğde öngörölen tüm değişiklikleri içerecek şekilde düzenlenmesi amaçlanmıştır. Önemüzdeki dönemlerde de şirketimizce ilkelere uyum konusunda tüm mevzuat değişiklikleri takip edilerek gerekli özen hassasiyet gösterilecektir. 2013 yılında Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) de belirtilen zorunlu ilkelere şirketimizce uyulmuş olup, uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar atıŐması olmadığını beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Murat Bahadır TEKER
Başkan

Hasan Hüsnu GÜZELÖZ
Üye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Şirketimizde Mali İşler Departmanı tarafından yürütülmekte olan “Yatırımcı İlişkileri” ile ilgili sorumluluklar 12.03.2009 tarih 260 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulan “Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi”ne aktarılmıştır. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi sorumluluğunda, pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmeleri sağlanmaktadır.

Bu çerçevede Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi;

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- Pay sahipleri ile şirket üst yönetimi ve yönetim kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek bilgi akışının temin edilmesi,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal Yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek gibi başlıca görevleri vardır.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur:

Yetkili Kişi	Telefon Numarası	E-Posta Adresi
Hasan Hüsnü Güzelöz	0212-335 32 32	Hguzeloz@dogusgrubu.com.tr

2013 yılı içinde bilgi edinme amaçlı telefon, e-posta veya internet yolu ile yapılan 100'ün üzerinde başvurunun hepsi cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir. Yatırımcı taleplerinin cevaplanmasında mevzuata uyum konusunda gerekli hassasiyet azami olarak gösterilmiş olup, 2013 yılında pay sahiplerinin haklarını kullanımı ile ilgili şirketimize yansıyan herhangi bir olumsuz geri dönüş veya bu konuda bilgimiz dahilinde şirketimiz hakkında açılan idari ve kanuni takip bulunmamaktadır.

03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Madde 11’e uygun olarak oluşturulacak “Yatırımcı İlişkileri Bölümü” için yeni yapılanma gerçekleştirilecek olup, Geçici Madde 1’de belirtildiği gibi 30.06.2014

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahiplerinin bilgi talepleri, kamuya açıklanmamış, gizli ticari sır niteliğindeki bilgiler; Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu mevzuatı gereğince kapsam dışında tutularak, açık ve net olarak cevaplanırken, özel durum açıklamaları öncelikle KAP sisteminde duyurulmakta olup aynı gün içerisinde şirketimiz internet sitesinde de yayınlanmaktadır. İstenen bilgiler yıl içerisinde çoğunlukla elektronik posta yolu veya Telefon ile gerçekleşmiştir. Pay Sahipleri ile İlişkiler birimine gelen bilgi talepleri genellikle aşağıdaki konularda gerçekleşmiştir;

- Açıklanan finansal tablolar ile ilgili bilgiler
- Şirketin olası yatırım kararları ve mevcut kira gelirleri ile ilgili bilgiler

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Açıklanan portföy tabloları ile ilgili bilgiler
- Özel durum açıklamaları ile ilgili bilgiler
- Sermaye yapısı ile ilgili bilgiler
- Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili bilgiler
- Borsa da işlem gören hisselerimizin fiyat performansı ile ilgili sorular

Üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarından gelen bilgi talepleri de hassasiyetle cevaplanmaktadır. Şirket faaliyetleri ve şirketin genel işleyişi hakkında bilgi sahibi olmak isteyen tüm kişi ve kuruluşların doğru ve güncel bilgi sahibi olabilmeleri adına şirket internet sitesi düzenli olarak güncellenmektedir.

Doğuş GYO A.Ş.'nin Esas Sözleşmesinde özel denetçi atanmasına ilişkin bir hüküm mevcut değildir. Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca her pay sahibi pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi almak veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kuruldan isteyebilir. Dönem içerisinde pay sahiplerince özel denetçi tayini talebi olmamıştır. Şirket faaliyetleri, GenelKurul'da belirlenen Bağımsız Dış Denetçi ve Kanuni Denetçiler tarafından periyodik olarak denetlenmektedir.

4. Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul toplantılarımız, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dikkate alınarak, pay sahiplerinin yeterli bilgilenmesine imkan verecek şekilde yapılmaktadır ve en az iki günlük gazetede ilan edilmektedir. Olağan Genel Kurul, Şirket'in her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili madde hükümleri gözönüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar. Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

4.1 2013 Yılında Yapılan Genel Kurullar

2012 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 29 Mart 2013 tarihinde şirket merkezinde 80.889.514,217 nisapla gerçekleşmiştir. Olağan Genel Kurula ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazırlan Cetveli www.dogusgyo.com.tr internet sitemizde ilan edilmiştir.

26.12.2013 tarihinde ayrıca Gebze Center AVM'nin kısmi bölünme yoluyla şirket portföyüne dahil edilmesine ilişkin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı yapılmış ve ilgili bildirimler internet sitemizde ilan edilmiştir.

4.2 Davet ve İlanlar

Genel Kurul toplantılarımız, kamuya açık ve e-Genel Kurul şeklinde yapılmaktadır. Genel Kurul, pay sahipleri tarafından izlenebilmektedir ve pay sahiplerinin sormuş oldukları sorulara özenle cevap verilmektedir. Genel Kurul Toplantılarımız Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisi gözetiminde yapılmaktadır.

Genel Kurul Toplantısı Davet Kararı, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve şirket Esas Sözleşmesi hükümlerine göre Yönetim Kurulu'nca alınmaktadır ve ilgili Yönetim Kurulu Kararı alındığı anda Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) Elektronik Portalı KAP sistemi aracılığı ile açıklanarak kamuoyu bilgilendirilmektedir.

Ayrıca Genel Kurul toplantısına ilişkin davet, gündem ve vekaletname örnekleri ve diğer ilanlar Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yayınlanarak, www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan internet sitemize de koyulmaktadır. Tüzel kişi pay sahiplerine ayrıca Genel Kurul Toplantısına ilişkin mektup gönderilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile Genel Kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına ait ilanların süresi hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı ve düzenlemeleri ile Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur.

Genel Kurul Toplantısı öncesinde gündem maddeleri ile ilgili gerekli dökümanlar kamuya yasal süreçleri içerisinde ve mevzuata uygun olarak duyurulur.

Genel Kurul gündem maddelerine bağlı kalınarak; yıl sonu bağımsız dış denetim raporu ve yasal denetçi raporu, finansal tablolar, yıllık faaliyet raporu, kurumsal yönetim uyum raporu, kar dağıtım politikası, Esas Sözleşmede değişiklik yapılacaksa değiştirilen metnin eski ve yeni şekillerini içeren tadil tasarıları, SPK ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığında alınan ön izinler, şirketin ortaklık ve pay yapısı, yönetim kurulu üyeleri ile ilgili değişiklikler ve aday gösterilecek üyeler ile ilgili mevzuat gereği verilmesi gereken bilgiler, şirketin mevzuata göre önemli nitelikte sayılan işlemleri ile ilgili bilgiler ve pay sahipleri ile SPK'nın eğer varsa gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri; Genel Kurul toplantısı ilan tarihinden itibaren şirket merkezinde ve şirketin internet sitesinde yasal sürelerine uyularak pay sahiplerinin bilgi ve incelemelerine açık tutulmaktadır.

4.3 Oy Kullanma Yöntemleri

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

4.4 Genel Kurula Katılım Esasları

Şirketimizin % 0,83 payına sahip olan A tipi hisseler nama, %99,17 oranına sahip B tipi hisseleri ise hamiline yazılıdır. Toplam sermayenin %83,75'lik kısmı halka açık senetlerden oluşmaktadır.

Yönetim kurulunca Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'den (MKK) sağlanacak " Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenlenecek "Genel Kurul Toplantısına Katılabilecekler Listesi"nde yer alan bütün pay sahiplerimiz genel kurul toplantısına fiziki ortamda veya elektronik ortamda katılabilirler. Bu pay sahipleri genel kurul toplantılarına bizzat kendileri katılabilecekleri gibi üçüncü bir kişiyi de temsilci olarak gönderebilirler.

Gerçek kişi pay sahipleri, Genel Kurula katılabilecekler listesini kimliklerini ibraz etmek suretiyle, tüzel kişi pay sahipleri ise tüzel kişiyi temsil ve ilzama yetkili olan kişilerin kimlikleriyle birlikte yetki belgelerini ibraz etmek suretiyle imzalayarak genel kurul toplantısına katılabilirler. Gerçek veya tüzel kişi pay sahiplerini temsilen genel kurula katılacakların ayrıca temsil belgelerini de ibraz etmeleri zorunludur. Pay sahiplerinin vekilleri vasıtasıyla toplantıda temsil edilebilmeleri için temsil belgesinin noter onaylı şekilde düzenlenmesi veya noter onaylı olmayan temsil belgelerinde noter huzurunda düzenlenmiş imza beyanının eklenmesi gerekmektedir. Payları Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) tarafından kayden izlenen borsaya kote Şirketimizin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılma, temsilci tayin etme, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme işlemleri MKK tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) üzerinden yapılacaktır. Bu nedenle EGKS'de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle MKK ve e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerinin kaydetmelerinin yanında ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. Genel kurul toplantısına elektronik ortamda şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılmak isteyen hak sahipleri bu tercihlerini genel kurul tarihinden bir gün öncesine kadar EKGS'den bildirmelidirler. Genel kurula elektronik ortamda veya fiziki olarak hak sahibi yerine temsilcinin katılacağı durumda, temsilcinin kimlik bilgisinin EGKS'ye kaydedilmesi zorunludur. Genel kurula elektronik

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ortamda katılım, hak sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile EGKS'ye girmeleriyle gerçekleşecektir.

Genel Kurul toplantılarımız şirket merkezimizin bulunduğu adreste yapılmaktadır.

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

4.5 Toplantı Tutanakları

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

Özellik Arz Eden Kararlar:

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

A- Taraflar

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

B- Özellik Arz Eden Kararlar

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

4.6 Genel Kurul Toplantıları Katılım Hakkı İle İlgili Gelişmeler

Şirketimiz Kurumsal Yönetim Tebliği-Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği; Genel Kurul Toplantılarında uyulacak aşağıda yer alan prosedüre azami dikkat etmektedir;

- Genel Kurul Toplantı ilanının ve bu ilanla birlikte şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile Genel Kurul Toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılması,
- Açıklamanın yapılacağı tarih itibariyle şirketin ortaklık yapısı, toplam pay sayısı ve oy hakkı, imtiyazlı paylarla ilgili bilgi,
- Şirketin veya şirketin iştirak ve bağlı ortaklıklarının geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya gelecek hesap döneminde planladığı şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek değişikliklerin gerekçeleri ile değişikliğe taraf olan tüm kuruluşların son iki hesap dönemine ilişkin faaliyet raporları ile yıllık finansal tabloları hakkında bilgi,
- Genel Kurul Toplantı gündeminde Yönetim Kurulu Üyelerinin azli, değiştirilmesi veya seçimi varsa gerekçeleri ile Yönetim Kurulu Üyeliğine aday gösterilecek kişiler hakkında bilgi, özgeçmişleri, son on yıl içerisinde yürüttüğü görevler ve ayrılma nedenleri, şirket ve şirketin ilişkili taraflarıyla ilişkilerinin niteliği, bağımsız olup olmadığı, bağımsız ise tebliğde belirtilen bağımsızlık kriterlerine sağlayıp sağlamadığı,
- Pay sahiplerinin, SPK'nın veya şirketin ilgili olduğu diğer kamu kurum ve kuruluşlarının gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri,
- Gündemde esas sözleşme değişikliği varsa değişikliklerin eski ve yeni şekilleri,
- Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3 maddesi gereği uygulanması gerekli olan diğer mevzuat hükümleri,

Ayrıca; yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda; söz konusu işlemler, genel kurulda konuya ilişkin ayrıntılı bilgi verilmek üzere ayrı bir gündem maddesi olarak genel kurul gündemine alınır ve genel kurul tutanağına işlenir.

5. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirketimizde oy haklarının kullanımını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimiz hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. (A) Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Bunun dışında Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Şirketimizde oy hakkına haiz bulunan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6. Kar Payı Hakkı

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince şirketimiz internet sitesinde Kar Dağıtım Politikası yayınlanarak ortaklarımızın bilgi edinmeleri sağlanmıştır. Kar Dağıtım Politikası, www.dogusgyo.com.tr adresinde duyurulmaktadır.

Şirket karının dağıtımını konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

Şirket kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Düzenlemeleri ile diğer sair düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizde kar dağıtımını ile ilgili yer alan düzenlemelere uyar.

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.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kar Dağıtım Zamanı

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

7. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Bilgilendirme Politikası

8.1 Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilgilendirme politikasını şirket üst yönetimi oluşturur ve şirket bilgilendirme politikasından üst yönetim sorumludur. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve diğer tüm mevzuatla uyumlu olmak kaydıyla şeffaf ve etkin bir bilgilendirme politikası izlemektedir. Bilgilendirme politikası kapsamında hangi bilgilerin ne şekilde, hangi sıklıkta ve hangi yollarla kamuya duyurulacağı gibi konular mevzuata uygun bir şekilde belirlenmektedir. Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır.

Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanmasına ilişkin esaslar şirket bilgilendirme politikasında yer almakta ve söz konusu tahminlerin dayandığı gerekçe ve veriler kamuya açıklanmaktadır.

8.2 Bilgilendirme Politikası, Yönetim Kurulu tarafından Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Mevzuatı; Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ile Borsa İstanbul A.Ş. (BİST) düzenlemeleri çerçevesinde ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri esas alınarak oluşturulmuştur. Bu düzenleme; şirket çalışanları, Kamu Otoriteleri, müşterileri, tedarikçileri, kredi verenleri, yatırımcıları, çeşitli sivil toplum kuruluşları, şirkete yatırım yapmayı düşünen tasarruf sahipleri ve pay sahipleri ile yazılı ve sözlü iletişiminin esaslarını belirler.

Şirketimizde Kamunun aydınlatılmasında yapılacak bildirimlerden sorumlu ve imza yetkisini haiz üç personel mevcut olup kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin veya ilgililerin yazılı bilgi talepleri "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" tarafından yanıtlanır.

8.3 Doğuş GYO A.Ş.; Sermaye Piyasası Mevzuatı, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası ve TTK hükümleri çerçevesinde, şirketimizce kullanılan kamuyu aydınlatma yöntem ve araçları aşağıda belirtilmiştir;

- Kamuyu Aydınlatma Platformu'na (KAP) iletilen özel durum açıklamaları,
- Finansal tablo ve dipnotları, bağımsız denetim raporu ve faaliyet raporu, T. Ticaret Sicili Gazetesi ve Günlük Gazeteler vasıtasıyla yapılan ilanlar ve duyurular, sirküler, genel kurul çağrısı, SPK tarafından onaylanan duyuru metinleri gibi ilan ve duyurular,
- Pay sahipleri, yatırımcılar, analistler ve sermaye piyasası uzmanları ile yapılan toplantı, tele-konferans veya birebir görüşmeler ve hazırlanan bilgilendirme ve tanıtım dokümanları,
- Veri dağıtım kuruluşlarına yapılan açıklamalar,
- Yazılı ve görsel medya vasıtasıyla yapılan basın açıklamaları,
- Telefon, elektronik posta (e-posta), fax ve diğer iletişim araçları,
- Kurumsal web sitesi (www.dogusgyo.com.tr),
- Basında çıkan haberlerin doğrulanması.

8.4 Sürekli ve içsel bilgilerden oluşan özel durum açıklamaları SPK'nın ilgili tebliğleri ve düzenlemelerine uygun olarak kamuya açıklanır. Özel durum açıklamaları, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olmak amacıyla, zamanında, doğru, anlaşılabilir, yeterli ve yanıltıcı ifadelerden uzak olacak şekilde düzenlenir.

Özel durum açıklamaları, BİST ve SPK'nın konuyla ilgili düzenlemeleri çerçevesinde elektronik imzayla KAP sistemine gönderilir ve şirketimizin kurumsal internet sitesinde ayrı bir başlık altında yayınlanır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler gecikmeksizin kamuya duyurulur. Şirketin kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler güncellenerek kamuya duyurulmaktadır.

Şirketimiz yurt dışı borsalarda kote olmadığından SPK düzenlemeleri kapsamında BİST dışında herhangi bir borsada Özel Durum Açıklaması yapılması zorunluluğu yoktur.

Şirketimizde özel durum açıklamaları Mali İşler ve Finans Grup Müdürlüğü'nce hazırlanmakta ve imzaya yetkili olarak kılınmış personelin onayıyla özel durumlar kamuya açıklanmaktadır.

8.5 Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., yasal hak ve meşru menfaatlerin zarar görmesini önlemek amacıyla içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını, bunun kamunun yanıltılmasına yol açmaması ve bu bilgilerin gizli tutulmasını sağlayabilecek olması kaydıyla erteleyebilir. İçsel bilgilerin kamuya açıklanmasının ertelenme sebepleri ortadan kalkar kalkmaz, sözü edilen içsel bilgiler SPK'nın ilgili düzenlemelerine uygun şekilde ve erteleme kararının nedenleri de belirtilerek kamuya açıklar.

Şirket içsel bilginin kamuya açıklanmasını ertelemeye karar vermesi halinde ertelenen bilgi, ertelemenin ortaklığın yasal haklarını korumasına etkisi, yatırımcıları yanıltma riskini oluşturmadığı ve erteleme sürecinde bu bilginin gizliliğinin korunması için ne gibi tedbirler aldığı Yönetim Kurulu kararına veya Yönetim Kurulu tarafından yetki verilmiş ise yetki verilen kişinin onayına bağlar.

8.6 Şirket nam veya hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişilerin, iş akdi ile veya başka şekilde kendisine bağlı çalışan ve içsel bilgilere düzenli erişimi olan kişilerin bir listesi hazırlanır ve bu liste değişiklik olduğunda güncellenir. Bu listede yer alan kişilerin bu bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülükleri kabul etmesi ve bu bilgilerin kötüye kullanımı veya uygunsuz dağıtımı ile ilgili yaptırımlardan haberdar olması sağlanır. İçsel bilginin, içsel bilgilere erişimi olanlarca, Şirketimize ilişkin görevlerin ifa edilmesi veya Şirket adına iş ve işlemlerin yürütülmesi sırasında, bilgiyi gizli tutma yükümlülüğü altındaki kişiler haricinde, Şirket içinden ya da dışından kişilere açıklanması içsel bilginin yetkisiz olarak açıklanması olarak kabul edilir. Bu durumda, yetkisiz olarak yapılan açıklamanın içerdiği bilgiler, Şirketimizin yetkili kıldığı kişiler tarafından özel durum açıklaması yoluyla kamuya duyurulur.

Bilginin gizlilik kurallarına tabi olan avukatlara, bağımsız denetçilere, vergi danışmanlarına, kredi kuruluşlarına, finansal hizmet sunanlara, derecelendirme kuruluşlarına vb. açıklanması, bu kişilerin görevlerini yerine getirirken bu bilgiye ihtiyaç duyuyor olmaları şartıyla içsel bilginin yetkisiz olarak açıklanması olarak nitelendirilmez. Bunun için, bilginin açıklanacağı kişinin yasal bir düzenleme, ana sözleşme veya özel bir sözleşme gereğince, söz konusu bilgileri gizli tutma yükümlülüğü altında olması gerekmektedir.

Basın toplantıları, tanıtım toplantıları, yatırımcı bilgilendirme toplantıları gibi sınırlı sayıda kişilere yapılan açıklamalarda, açıklama bilinçli olarak yapılıyorsa aynı anda, diğer durumlarda ise gecikmeksizin kamuya duyurulur.

İçsel bilginin kasıt olmaksızın duyurulması durumunda ise gecikmeksizin bir açıklama yapılır.

Şirket çalışanları içsel bilgilerin üçüncü kişilerle paylaşılmaması hususunda SPK düzenlemelerine uygun olarak bilgilendirilirler ve tüm çalışanlar gizliliğin sağlanması için çaba göstererek sorumluluk içinde hareket ederler. Diğer yandan çalışanların sadece görev tanımlarıyla sınırlı bilgilere ulaşabilmesi için gerekli tedbirler alınır.

8.7 Şirket hakkında yatırımcıların yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek öneme sahip, basın yayın organlarında çıkan, Şirketi temsile yetkili kişiler kaynaklı olmayan ve daha önce kamuya duyurulmuş bilgilerden farklı içerikteki haber ve söylentilerin varlığı halinde, bunların doğru ve yeterli olup olmadığı konusunda SPK'nın ilgili tebliğleri uyarınca özel durum açıklaması yapılır. Yapılan basın açıklamasının, çeşitli basın yayın organlarına ve Reuters gibi veri dağıtım kanallarına ulaştırılması, kurumsal web sitesinde de yayımı sağlanır. Basın yayın organlarında çıkan ve SPK mevzuatı uyarınca özel durum açıklaması yükümlülüğü doğurmayan, ancak şirket üst yönetimi tarafından sözkonusu haber ve söylentilere ilişkin açıklama yapılması uygun bulunan durumlarda da aynı yöntem izlenir.

8.8 Ortaklık haklarının kullanımına ilişkin aşağıda yer alan hususların kesinleşmesi Şirket Yönetim Kurulu'nun kararına bağlıdır. Yönetim Kurulu'nun aşağıdaki konulara ilişkin karar alması halinde bu konular, özel durum açıklaması yapmak ve kurumsal internet sitesi, T. Ticaret Sicil Gazetesi ile günlük ulusal gazetede ilan edilmek suretiyle kamuya açıklanır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- a. Genel kurul toplantı tarihi, saati, yeri, gündem maddeleri, genel kurula katılım prosedürü, genel kurula katılmak veya vekaleten oy kullanmak isteyenlerin yerine getirmeleri gereken yükümlülükler ile gündem dışı konuların genel kurulda görüşülerek karara bağlanması, genel kurulun toplanamaması, toplam pay sayısı ve toplam oy haklarına ilişkin bilgi ile genel kurula katılma hakkının ne şekilde kullanılabileceği,
- b. Kar dağıtımına ilişkin duyuru, yeni pay ihracı, sermaye artırımlarında tahsis, yeni pay alma hakkının kullanımı, artırılan payların iptali, birleşme, bölünme.

8.9 Şirketimizin finansal tabloları SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun solo olarak hazırlanır. Finansal tablolar, Denetimden Sorumlu Komite'nin de görüşü alınarak Yönetim Kurulu tarafından onaylanır; finansal tabloların hazırlanmasından sorumlu Yönetim Kurulu üyelerinden biri ve sorumlu yöneticilerden birisinin veya görevlendirilmiş iki sorumlu yöneticinin ortak imzasıyla SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanan sorumluluk beyanı ile birlikte Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuoyuna duyurulur. Finansal tablolar SPK'ca belirlenen süreler içinde kamuya açıklanır.

Finansal tablolar kamuya duyurulduktan en geç bir iş günü sonra şirketimizin kurumsal internet sitesinde, kullanıcıların kolayca ulaşabilecekleri şekilde ilan edilir. Şirketin yasal mevzuat gereği herhangi bir otoriteye verilmek üzere hazırladığı diğer mali tablolar ilgili kurumlarla birlikte eş zamanlı olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuoyuna duyurulur. Yıllık finansal tablolar her yıl olağan genel kurul toplantılarının ardından T. Ticaret Sicil Gazetesi'nde ve 2 adet gazetede ilan edilir. Finansal tabloların hazırlanması sürecinde, bu tabloların hazırlanmasında ve kontrolü sırasında kullanılan bilgilerin ve taslak finansal tabloların gizliliğinin korunması konusunda azami dikkat gösterilir.

8.10 Şirketimizin Faaliyet Raporu, Sermaye Piyasası Mevzuat'ına ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak hem yıllık hem de üçer aylık dönemler itibarıyla kamuoyunun ve pay sahiplerinin şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlanır, Yönetim Kurulu'nun onayından geçirilir ve finansal tablolarla birlikte Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuoyuna duyurulur.

Yıllık Faaliyet Raporu Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanır ve kurumsal internet sitemizde kamuya açıklanır.

8.11 Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., kamuya açıkladığı bilgilendirme politikasına uygun olarak, zaman zaman beklentilerini açıklayabilir. Kamuya yapılacak açıklamalarda yer alan geleceğe yönelik bilgiler, tahminlerin dayandığı gerekçeler ve istatistiki veriler ile birlikte açıklanır. Bilgiler, dayanağı olmayan abartılı öngörüler içermez, yanıltıcı olmaz ve şirketin finansal durumu ve faaliyet sonuçları ile ilişkilendirilebilir nitelikte hazırlanır.

Kamuya açıklanan bilgilerde, periyodik mali tablo ve raporlarda yer alan tahminlerin ve dayanakların gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde derhal gerekçeleri ile birlikte revize edilen bilgiler tablo ve raporlar kamuya açıklanır.

8.12 Pay sahipleri ile ilişkilerin düzenli bir şekilde yürütülmesi Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi'nin sorumluluğundadır. Menfaat sahibi, şirket ile doğrudan ilişki içerisinde bulunan üçüncü kişileri ifade etmek üzere kullanılan bir tanımlamadır.

Pay Sahipleri ile İlişkileri Birimi, Şirketin daha önce kamuya açıklanmış olan her türlü bilgisini tüm pay sahiplerine eşit muamele ederek paylaşır. Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermektedir ve bu konularda yeterli bilgilendirmeler yapılmaktadır.

Pay sahipleri ve menfaat sahipleri ile bilgilendirme politikası kapsamında yetkilendirilmiş kişiler iletişim kurabilir. Bu kişiler dışında yer alan çalışanlarımız, Şirket dışından gelen soru ve bilgi taleplerine cevap veremezler. Şirketimiz şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde başta çalışanları olmak üzere menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller geliştirmeye çalışmaktadır. Genel Müdür başkanlığında koordinasyon sağlama amaçlı şirket çalışanlarının katıldığı haftalık toplantılar düzenlenmektedir. Bu toplantılarda şirket faaliyetleri ile ilgili çalışanların görüş ve önerileri değerlendirilmektedir. Şirketin kira sözleşmeleri sonucu ilişkide olduğu çalışanların görüş ve tüzel kişilerin sözleşmeden kaynaklanan talep ve sorunları ilgili departmanca şirketin üst yönetimine iletilerek çözüm odaklı çalışmalar yapılmaktadır.

Yapılacak sunumlar, bilgilendirme toplantıları, basın toplantıları, tele-konferanslar ve birebir görüşmeler mümkün olduğu ölçüde önceden kamuya duyurulur. Bu toplantılara yönelik hazırlanan sunumlar

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ve/veya açıklayıcı bilgi notları, tüm pay sahiplerinin ilgili dokümanlara aynı anda ulaşmasını teminen bu toplantılarla eş zamanlı olarak şirketin internet sitesinde yayınlanır.

Yapılacak basın toplantıları ve açıklamaları, şirket adına açıklama yapmaya yetkilendirilmiş yöneticiler tarafından yapılır.

Şirketimiz kendisi hakkında hazırlanan analist raporlarını veya gelir modellerini doğrulamaz, onaylamaz, sorumluluğunu almaz. Buna karşılık bazı belirli ve sınırlı durumlarda ve talep halinde, kamunun yanlış bilgilendirilmesini önlemek amacıyla, sadece kamuya açıklanmış ve geçmişe yönelik tarihsel bilgileri kullanmak ve spesifik bir konuyla sınırlı olmak kaydıyla, analist raporları gözden geçirilebilir. Şirketimiz kendisi hakkında rapor hazırlayan analistleri ve bağlı oldukları kuruluşları kurumsal internet sitesinde kamuya açıklayabilir.

8.13 Şirketimizin internet sitesi Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında düzenlenmiş olup, erişim adresi www.dogusgyo.com.tr dir.

İnternet sitemizde yer alan bilgilerin bir kısmı başlık olarak aşağıda verilmektedir. Kurumsal internet sitemizin geliştirilmesi yönündeki çalışmalara sürekli olarak yer verilir. İnternet sitesinde yer alan bilgiler uluslararası yatırımcıların da faydalanması amacıyla ayrıca İngilizce olarak hazırlanır.

Şirketimiz antetli kağıdında internet adresimize yer verilmiştir.

ŞİRKET PROFİLİ

- Başkanın Mesajı
- Vizyon-Misyon
- Yatırım Stratejisi
- Ortaklık Yapısı
- Organizasyon Şeması
- Tescil ve Fatura Bilgileri
- Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk
- Sektörel ilişkiler
- Yönetim Yapısı
- Ortaklarımız

YATIRIM PORTFÖYÜ

- Portföydeki Gayrimenkuller
- Portföy Dağılımı

PROJELER

GYO SEKTÖRÜ

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

- Esas Sözleşme
- İzahname ve Sirküler
- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler
- Bağımsız Denetim Şirketi Bilgileri
- Gayrimenkul Değerleme Raporları
- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
- Portföy Tabloları
- Faaliyet Raporları
- Genel Kurul Bilgileri
- SPK Sürekli Bilgilendirme Formu
- Özel Durum Açıklamaları
- Kar Dağıtım Politikası
- Faaliyet Belgesi
- Hisse Senedi Performansı

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Bilgilendirme Politikası

İNSAN KAYNAKLARI
HABERLER
LİNKLER

8.14 Sermaye Piyasası Mevzuat'ında idari sorumluluğu olan kişiler;

Ortaklığın, yönetim veya denetim organlarının üyeleri,

Bu organların üyesi olmadığı halde, doğrudan ya da dolaylı olarak ortaklık ile ilişkili içsel bilgilere düzenli erişen ve bu ortaklığın gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararlar verme yetkisi olan kişiler olarak tanımlanmıştır.

Şirket sermayesini temsil eden paylar ve bu paylara dayalı diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin ortaklık içinde idari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişiler tarafından gerçekleştirilen tüm işlemler işlemi yapan tarafından ilgili borsaya bildirilir.

8.15 Bu bilgilendirme politikası Yönetim Kurulunun onayı ile yürürlüğe girer. Bilgilendirme politikasında bir değişiklik gerektiğinde değişiklik yapılan hususlar ve gerekçeleri Yönetim Kurulunun onayından geçtikten sonra, Genel Kurulun bilgisine sunulur ve kamuya açıklanır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin kendine ait İnternet sitesi, Türk Ticaret Kanunu'nun 1524'üncü maddesine göre ve Sermaye Piyasası Kurulunun mevzuatlarının öngördüğü şekilde (www.dogusgyo.com.tr) adresinde faaliyet göstermekte kamunun aydınlatılmasında Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmektedir. İnternet sitemiz 07.10.2013 tarihinde tescil edilmiş olup 11.10.2013 tarihli 8424 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazete'sinde yayımlanmıştır.

Mevzuat uyarınca açıklanması zorunlu bilgiler ve bunun yanı sıra şirketimize ait kurumsal bilgiler, özel durum açıklamaları, bağımsız denetim raporları, Yönetim Kurulu Üyeleri ve şirket üst yönetimi hakkında bilgiler, faaliyet raporları, izahnameler ve halka arz sirkülerleri, şirket Esas Sözleşmesinin son hali, Genel Kurul toplantı gündemleri, katılım cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu, çağrı bilgi formları, kar dağıtım ve bilgilendirme politikası, ilişkili taraflarla ilgili işlemlere ilişkin bilgiler, kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu, bize ulaşın başlığı altında yatırımcıların bilgi taleplerini ve sorularını Şirket'e ulaştırmaları sağlanır.

Ayrıca "Sermaye Şirketlerinin Açacakları İnternet Sitelerine Dair Yönetmelik" ile TTK'nın 1524. Maddesinin birinci fıkrası ile internet sitesinin belirli bir bölümünün kanunen yapılması gereken ilanların yayınlanması için bilgi hizmetlerine ayrılmasına ilişkin usul ve esaslar dahilinde Yönetmeliğin 7. Maddesi gereğince payları kayden izlenen şirketlerin Merkezi Veri Tabanı Hizmet Sağlayıcısı destek hizmetinin Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK)'den almakta ve kanunen yapılması gereken ilanlara MKK'nın e-Şirket: Şirketler Bilgi Portalı üzerinden erişilmektedir.

03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'ne göre yapılması gereken şirket internet sitesi düzenlemelerinin verilen süreler içinde tamamlanması için çalışmalar sürdürülmektedir.

10. Faaliyet Raporu

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

Şirket faaliyet raporu hazırlanırken;

- 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kurumsal Yönetim Tebliği" (II-17.1)'e

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- SPK'nın, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)'e
- Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmeliğe"
- 13.1.2011 tarihinde kabul edilen, 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na
- 26.06.2012 tarihinde kabul edilen, 30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6335 sayılı Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunla Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a ve Sermaye Piyasası ilgili mevzuatlarına uygun olmasına dikkat edilmiştir.

Faaliyet raporumuzun ilgili bölümlerinde;

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

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Menfaat sahibi, şirket ile doğrudan ilişki içerisinde bulunan üçüncü kişileri ifade etmek üzere kullanılan bir tanımlamadır.

Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermektedir ve bu konularda yeterli bilgilendirmeler yapılmaktadır.

Menfaat sahipleri, haklarının korunması ile ilgili şirket politikaları ve prosedürleri hakkında şirketin kurumsal internet sitesi de kullanılmak suretiyle yeterli bir şekilde bilgilendirilir.

Menfaat sahiplerinin şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemler konusunda bir görüşleri olduğunda bunları Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi aracılığıyla Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi olanağı mevcuttur.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimiz şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde başta çalışanları olmak üzere menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller geliştirmeye çalışmaktadır. Genel Müdür başkanlığında koordinasyon sağlama amaçlı şirket çalışanlarının katıldığı haftalık toplantılar düzenlenmektedir. Bu toplantılarda şirket faaliyetleri ile ilgili çalışanların görüş ve önerileri değerlendirilmektedir.

Şirketin kira sözleşmeleri sonucu ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşmeden kaynaklanan talep ve sorunları ilgili departmanca şirketin üst yönetimine iletilerek çözüm odaklı çalışmalar yapılmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

13. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin kamuya açıklanmış ayrı bir insan kaynakları politikası bulunmamaktadır. Bu konuda Doğuş Grubu'nun uygulamaları takip edilmektedir. Şirket çalışanları için kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde bir tazminat politikası yürütmemektedir.

Şirketimizde; çalışanların motivasyonunun ve kuruma bağlılıklarının ön planda tutulmasına özen gösterilir. Çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitime önem verilir.

Çalışanlarımız sağlık ve hayat sigortası ile çeşitli risklere karşı korunma altına alınmıştır. Çalışanlar arasında ayırım yapılmamakta her çalışana eşit muamele edilmektedir. Çalışanlar şirketin finansal durumu, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularında bilgilendirilirler. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde performans ve verimliliğe dikkat edilir. Çalışanlara sağlanan çalışma ortamı güvenli, konforlu, ileri teknolojik altyapıya sahip olarak tasarlanmıştır.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirket sosyal sorumluluklarına karşı duyarlıdır. Çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyum konusunda gerekli hassasiyet gösterilir. İnsan haklarına destek olur ve saygı gösterir. Şirketimizin amacı hissedarlarının yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmektir. Yatırımlardan doğabilecek risklerin en düşük seviyeye indirilmesine çalışılır.

Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her hissedara aynı değer verilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda özen göstererek hareket etmektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim kurulu şirketin vizyon, misyon ve stratejik hedeflerini internet sitesi ve faaliyet raporu yoluyla kamuoyuna açıklamaktadır. Şirketimizin Yönetim Kurulu altı üyeden oluşmaktadır.

Altı kişilik Yönetim Kurulu yapımız hızlı ve rasyonel kararlar alınmasına ve kurumsal yönetim ilkeleri gereği kurulması zorunlu olan komitelerin oluşumuna ve çalışmalarını etkin bir şekilde yürütmelerine imkan sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Yönetim kurulunda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur, Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelerden oluşur. Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından en fazla 3 (üç) yıl için seçilirler.

Yeni yönetim kurulu yapılanmasında 3.1.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’ne uygun olarak çalışmalarımızı sürdüreceğiz.

Mevcut Yönetim Kurulu Üyelerimiz

Yönetim Kurulu Üyelerimiz ve nitelikleri aşağıda yer almaktadır.

Hüsnü AKHAN	Yönetim Kurulu Başkanı, İcrada görevli değil
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil
Hayrullah Murat AKA	Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli
Mustafa Ahmet ÜNAYDIN	Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız
Murat Bahadır TEKER	Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız

Altı kişilik yönetim kurulunun iki üyesi bağımsız üye statüsünde olup istihdam, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Doğu Holding A.Ş. ve şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır. Geçmiş faaliyet döneminde mevcut bağımsız üyelerimizin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin nitelikleri, görev süresinin belirlenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu’nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ile Esas Sözleşmeye uygun hareket edilmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üye adayı, mevzuat, Esas Sözleşme ve taşınması gerekli kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği esnada verir.

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin seçildiği Genel Kurul toplantılarını müteakip, Yönetim Kurulu toplanarak Başkan ve üyelerin görevleri tespit etmektedir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı’nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul’un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Bağımsız yönetim kurulu üyesinin görev süresi dolmadan önce bağımsızlığını kaybetmesi veya başka nedenlerden dolayı istifa etmesi veya görevini yapamayacak hale gelmesi durumunda, Yönetim Kurulu tarafından asgari bağımsız yönetim kurulu üye sayısının yeniden sağlanmasının teminen, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirlenen prosedüre göre, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi gerçekleştirilir.

Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

Yönetim Kurulunda görev alacak üyelerin faaliyetlerimizi belirleyen SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği tarafından belirlenen şartlara, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri; Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.3.6 maddesi şartlarını taşınması zorunludur. Bu husus Şirket Ana Sözleşmesi’nin 12. Maddesinde belirtilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ayrıca Bağımsız üyeler;

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmaması ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamasıdır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin her türlü denetim, derecelendirilme ve danışmanlık hizmeti alınan şirketlerde, önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak ve önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmamışlar, yönetim kurulu üyesi olmamışlardır.

Üstlendikleri görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahiptirler.

Türkiye'de ikamet etmektedirler.

Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki olası çıkar çatışmalarında tarafsızlıklarını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahiptirler.

Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendikleri görevleri gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabilmektedirler.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamışlardır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görevleri yoktur.

Toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almama şartına uygundur.

16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim kurulu risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla şirketin uzun vadeli çıkarlarını gözetir, şirketin stratejik hedeflerini tanımlar, yönetimin performansını denetler, şirket faaliyetlerinin esas sözleşmeye, iç düzenlemelere ve politikalara uygunluğunu gözeterek şirketi idare ve temsil eder.

Yönetim kurulu faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir biçimde yürütür, risklerin etkilerini en aza indirecek şekilde ve ilgili yönetim komitesinin görüşünü alarak iç kontrol sistemini oluşturur, iç denetim sisteminin işleyişine ilişkin faaliyet raporunda bilgi verir, şirket ile pay sahipleri arasındaki iletişimin etkinliğini gözetir.

Yönetim kurulunun faaliyet esasları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun biçimde saptanır.

Yönetim Kurulu, şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısı ile toplanır ve sekreteryası şirket tarafından gerçekleştirilmektedir. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Yönetim kurulunda her üyenin eşit oy hakkı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu toplantılarında gündem önceden hazırlanarak üyelerin incelemesine sunulur. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Yönetim Kurulu toplantılarında şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesin işlemlerinde SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.4.7 Md. ve şirket Esas Sözleşmesinin ilgili hükmüne uyulur.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla Genel Kurul'ca kendisine verilen görevleri ifa eder.

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. 2013 yılı 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. Dönem 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. Şirketin imza sirkülerinde yetkiler detaylı olarak belirtilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısında toplanmakta ve konsolide edilerek Genel Müdür'ün ve Yönetim Kurulu Başkanı'nın bilgisi dahilinde hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu Üyelerine duyurulmaktadır.

Yönetim Kurulu toplantıları şirket Esas Sözleşmesinin 13. Maddesi çerçevesinde gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu Üyelerinin bilgilendirilmesi ve iletişimin kurulması konusunda Genel Müdür Asistanı görevlendirilmiştir. Şirket Esas Sözleşmesinin 13. Maddesinde ayrıca özellik arz eden Yönetim Kurulu kararlarının oybirliği ile alınmasına ilişkin bilgiye yer verilmektedir. Kararlar oybirliği ile alınmadığı takdirde Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilmesi zorunlu tutulmuştur. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu faaliyetleri Türk Ticaret Kanunu ve esas mukavele hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir.

Yönetim Kurulu 2013 yılında 27 kere toplanmış, Türk Ticaret Kanunu'nun 390'ıncı maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte yıl içinde alınan kararların sayısı ise 32 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarında açıklanan farklı görüş ve karşı oy gerekçeleri ile Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından sorulan özellikli sorular karar zaptına geçirilmektedir. Ancak yakın zamanda bu türde bir muhalefet veya farklı görüş beyan edilmediğinden kamuya açıklama yapılmamıştır.

Yönetim kurulu toplantısı gündeminde yer alan konular ile ilgili bilgi ve belgeler, eşit bilgi akışı sağlanmak suretiyle, toplantıdan önce yönetim kurulu üyelerinin incelemesine sunulmaktadır.

Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur. 2013 döneminde buna ilişkin bir durum olmamıştır.

Yönetim Kurulu üye tam sayısının sayısal çoğunluğuyla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğuyla alır. Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Çekimser oy red hükmündedir. Oylarda eşitlik olması halinde teklif reddedilmiş sayılır. Yönetim kurulu kararlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nca uyulması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkeleri saklıdır.

Esas mukavelede Yönetim Kurulu Üyeleri için ağırlıklı oy ve/veya olumsuz veto hakkı tanınmamıştır. Her üyenin bir oy hakkı bulunmaktadır.

Yönetim kurulu üyeleri şirket işleri için yeterli zaman ayırmaktadırlar. Yönetim kurulu üyelerinden icrada olan ve olmayanlarının başka şirketlerde yönetici, yönetim kurulu üyesi veya danışmanlık hizmeti vermeleri çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara karşılık sigorta yaptırılarak, Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.2.8. maddesine uyum sağlanmıştır.

Faaliyetlerimizi düzenleyen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 20. Maddesine göre, Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta Türk Ticaret Kanunu'nun 393 üncü maddesi hükmü saklıdır. Bu hususlar şirket Esas Sözleşmesinin 18. Maddesinde düzenlenmiştir. 2013 yılında Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite, 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'nin ise başkanı bağımsız Yönetim Kurulu 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.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır.

17.1 Denetim Komitesi

Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenmiş denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim şirketinin seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kend değerlendirmeleri ile birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirirler. Denetimden sorumlu komite; yılda en az dört kere ve gerektiğinde daha fazla toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Komitede 2 üye bulunmakta olup bu iki üye de bağımsız yönetim kurulu üyesidir.

2013 yılında, Komitenin kendi görev ve sorumluluk alanı ile ilgili yönetim kuruluna yazılı olarak herhangi bir tespit ve öneride bulunmasını gerektirecek bir durum söz konusu olmamıştır.

Bağımsız denetim kuruluşundan alınacak hizmetler belirlenerek yönetim kurulunun onayına sunulmuştur. 1.1.2013-31.12.2013 faaliyet dönemi için 6102 sayılı TTK'nın 398'inci maddesi kapsamında yapılacak denetim için Başaran Nas SMMM A.Ş.'nin denetçi olarak Yönetim Kurulunun onayına sunulması uygun görülmüştür.

1.1.2013 – 31.12.2013 dönemine ait finansal tabloları, dipnotları içeren bağımsız denetim raporu yönetim kurulunun onayına sunulmuştur.

Komite kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem mali tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak değerlendirmelerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildirmiştir.

Komite faaliyetleri ile ilgili olarak 2013 yılında bağımsız uzman görüşlerinden yararlanma ihtiyacı duymamıştır.

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

Denetimden Sorumlu Komite 2013 yılında dört (4) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

17.2 Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal yönetim komitesi, şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetir. Komite 2 üyeden oluşmaktadır. Komitenin başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesidir. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gösterme ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi 2013 yılında dört (4) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Komite, şirketimizde Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen olumsuzlukları tespit etme görevine titizlikle özen göstermiştir. 2013 yılında bu konuda kayda değer bir eksiklik saptanmamıştır.

Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin sağlanmasında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında öncü rol oynayan Kurumsal Yönetim Komitesi, bu amaca yönelik olarak Pay Sahipleri İle İlişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmektedir

Komite faaliyetleri ile ilgili olarak 2013 yılında bağımsız uzman görüşlerinden yararlanma ihtiyacı duymamıştır.

17.3 Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

İcra Başkanı veya Genel Müdür Komite'de görev alamaz.

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

Komite, toplantı esasıyla çalışır. Komite, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta Şirket merkezinde toplanır.

Komite'nin yaptığı tüm çalışmalar ve Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve çalışmalar arşivlenir. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespitleri ve önerilerini hazırlanacak yazılı bir rapor ile Yönetim Kurulu'na sunar.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin çalışmalarına ilişkin, toplantı tutanaklarının tutulması, arşivlenmesi ve komite üyelerinin etkin bilgilendirilmesinin sağlanması Mali İşler ve Finans Bölümü tarafından gerçekleştirilir. Her komite toplantısını izleyen ilk Yönetim Kurulu toplantısında Komite Başkanı, Yönetim Kuruluna komite toplantısı ve komite faaliyetlerine ilişkin özet bilgilendirme yapar.

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

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları'nda değişiklik yapılması Yönetim Kurulu'nun onayıyla mümkündür.

Komite üyelerinin belirlenmesinde Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili tebliğlerde yapılacak değişikliklere uyulur.

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. Komite 2 üyeden oluşmaktadır başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesidir.

Başlıca görevleri ise;

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizin maruz kaldığı başlıca riskler; finansal riskler (kredi, kur, faiz, likidite ve sermaye riski), operasyonel riskler ve hukuki riskler olarak üç ana başlıkta takip edilmektedir.
Şirketimizin İç Kontrol Birimi henüz kurulmadığından iç kontrol işlevi Mali İşler Müdürlüğü kontrolünde yürütülmekte olup, ayrıca dönemler itibarıyla Doğuş Holding A.Ş. İç Denetim bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile yönetim kuruluna raporlanmaktadır.
Kiralanan gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında da belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde şirketin her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olması yanında geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme karlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır. Şirketin portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkanları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkanlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

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

Kredi riski

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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde bulunan Doğuş Center Maslak gayrimenkulünün çok büyük bir kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Herhangi bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır. 26.12.2013 tarihinde kısmi bölünme yoluyla şirket portföyüne katılan Gebze Center AVM'de ise %96'lık doluluk oranı sağlanmıştır ve önemli sayılabilecek bir tahsilat sorunun yaşanmamaktadır. Ayrıca kiracıardan teminat mektubu olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. 31 Aralık 2013 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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 düŐürmektedir.

Doğuş Center Maslak kira kontratları ise ABD Doları bazında yapılmıştır.

Faiz oranı riski

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

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirket misyon ve vizyonu Yönetim Kurulu tarafından belirlenerek internet sitesi ve faaliyet raporu yoluyla kamuya açıklanmıŐtır. Ana hatları aşağıda verilmiş olan misyon ve vizyonumuz, faaliyet raporunun ve internet sitemizin ilgili bölümünde daha kapsamlı bir Şekilde açıklanmaktadır.

Vizyonumuz

Şirketimiz yeni ortaklık yapısıyla birlikte Doğuş Grubu'nun global deneyimi ve güçlü sermayesi; bünyesinde taşıdığı finans, inşaat ve gayrimenkul alanlarındaki tecrübesi ile Türkiye'nin önde gelen yatırımcı ve geliştirici Őirketlerinden biri olmayı hedeflemiŐtir.

Misyonumuz

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 ve aynı zamanda geliŐtireceĐi projelerde hitap edeceği müşteri kitlesine en yüksek tatmini sağlamayı misyon edinmiŐtir.

20. Mali Haklar

Yönetim Kurulu yelerine sağlanan haklar Genel Kurul'da kararlaŐtırılmakta ve Genel Kurul Toplantı Tutanağı, Finansal Tablo Dipnotlarımızda ve Şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

Yönetim Kurulu yelerinden sadece bağımsız olanlara ücret verilmektedir. Bu bağlamda 29 Mart 2013 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu yeleri'ne net 1.500.- TL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu yelerinin ücretleri belirlenirken Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili maddelerine göre hareket edilmekte ve bağımsızlıklarını koruyacak Şekilde belirlenmesine zen gösterilmektedir.

Yönetim Kurulu yelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.

Yönetim Kurulu yeleri ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirilmesi esasları Sermaye Piyasası Kurulu'nun bu konudaki düzenlemelerine göre ve Kurumsal Yönetim İlkelerine bağlı olarak yazılı hale getirilerek Şirketin internet sitesinde yer almaktadır.