



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2014 – 31 Mart 2014

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
6-Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri	6
7-Bağımsız Üyelerin Bağımsızlık Beyanları	10
8-Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler	13
9-Kar Dağıtım Politikası	16
10-2013 Yılı Önemli Gelişmeler ve Mevzuat Değişiklikleri	17
11-Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız	22
12-Mali Tablolara İlişkin Bilgi	24
13-Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler	23
14-31.03.2014 Dönemi Finansal Tablolar	29
15-Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	31
16-Şirketin Risk Yönetim ve İÇ Kontrol Mekanizmasına İlişkin Bilgiler	33
17-Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	34

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Raporun Donemi

Faaliyet Raporumuz 01.01.2014 – 31.03.2014 donemini kapsamaktadır.

Ortaklığın unvanı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.

Şirketin Tarihçesi

İlk kez 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan yasal dunzenlemeler ile ulkemizde uygulama zemini bulan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) Şirketleri 1997 yılından itibaren halka açılarak Borsa'da işlem gormeye başlamıştır. Şirketimiz, 25 Temmuz 1997 tarihinde 5 milyon TL kayıtlı sermayesi ve 250.000 TL odenmiŐ sermayesi ile Osmanlı GYO unvanıyla Borsa'daki ucuncu GYO Şirketi olarak işlem gormeye baŐlamıŐ ve İMKB 100 endeksine dahil edilmiştir.

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

Şirketimizin ortaklık yapısı Garanti Bankası'nın hisselerinin %50'sini GE Real Estate Europe'a ve %50 sini Doğuş Holding A.Ő.'ye satması uzerine 1 Aralık 2006 tarihinde ortaklık yapısı, %25,5 Doğuş Holding A.Ő., %25,5 GE Real Estate Europe ve %49 halka açık Şeklinde deđiŐmiŐtir. Ticaret unvanı da Doğuş-GE GYO A.Ő. olarak tescil edilmiştir.

15.09.2010 tarihinde iki ortak arasında imzalanan niyet mektubunu takiben, Doğuş Holding ve General Electric Capital Corporation arasında 12.11.2010 gunu General Electric Capital Corporation'ın Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'de sahip olduğu 23.913.900 TL nominal bedelli hisselerinin tamamının (Şirket sermayesinin %25,5'i) Doğuş Holding'e 28.000.000 ABD Doları karŐılıđında satışı için taraflar arasında bir Hisse Alım Satım SozleŐmesi imzalanmıŐtır.

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

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

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

İMKB endeksinde halen 'DGGYO' koduyla işlem gormektedir.

Merkez Adresi	Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi,No:4/23 Maslak/Sarıyer 34398 İstanbul
Telefon No	212 335 28 50
Fax No	212 335 28 99
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 düŐük 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

31 Aralık 2013 tarih 374 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile şirketimiz personeli Ertan Barın Proje Yönetimi Genel Müdür Yrd., Nazlı Yılmaz Mali İşler Genel Müdür Yrd., Cüneyt Güneren Mali İşler Müdür Yrd.'na atanmıştır.

31 Mart 2014 tarihli şirket organizasyon yapısı aşağıdaki gibidir;



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2-) Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	1.874.849,75	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	35.052.949,97	15,43
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık-Kısmi Bölünme ile gelen)	B	Hamiline	133.428.155,28	58,73
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 İlam” 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 Dağıtım” 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 29Mart 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 28.12.2013 tarih, 28865 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Birleşme Ve Bölünme (II-23.2)Tebliğ'i'ne uygun olarak 31 Mart 2013 tarihli bilançosunda yer alan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24B2A ve G22B24B2B Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 20 ve 12 parsel numaralı gayrimenkul ile gayrimenkulün mütemmim cüzlerinin ("Gayrimenkul") tüm aktif, pasif, hak ve vecibeleri ile Şirket'e kısmi bölünme suretiyle devri işlemine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15 Kasım 2013 tarih ve 12233903-325.04.01-1052 sayılı izni ile onaylanan kısmi bölünme işleminin 23 Aralık 2013 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile onaylanması ve 26 Aralık 2013 tarihinde tescilinin tamamlanması ile birlikte gerçekleşen Kısmi Bölünme İşlemi sonucunda şirket sermayesi; Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'den devralınacak Gayrimenkul'ün (Gebze Center AVM) Şirkete aynı sermaye olarak konulması nedeniyle yapılan 133.428.155 Türk Lirası tutarında aynı sermaye artırımını sonucunda **227.208.155** Türk Lirası'na çıkarılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu, İcra ve Komite Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri 2014 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir.Şirket Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumludur. Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve şirket Esas Sözleşmesi'nin 11-15. Maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir. İlgili maddelere göre şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurul'ca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin, şirket faaliyet konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususunda TTK 395 ve 396. Maddeleri kapsamında Genel Kurul'dan onay alınmaktadır. 2014 yılı ilk üç aylık dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. 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 01.01.2014-31.03.2014 tarihlerinde6 kere toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 9 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 altıüyeden 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 bağımsız olup, Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri Madde 4.3.6'e Bağımsız Üye kriterlerine uygundur.

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

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

Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî 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 ilişkili taraflarla gerçekleştirilecek işlemler ve yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerde Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinin II-17.1'in Madde 9, Madde 10 ve şirket Esas Sözleşmesinin ilgili hükmüne uyulur. Şirketin faaliyetleri ile ilgili 01.01.2014 - 31.03.2014 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve çalışanları haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamış, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1-Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Şirket Yöneticilerinin Özgeçmişleri

Yönetim Kurulu Başkanı 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) 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 HayrullahMurat 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 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.Ş.

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

Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye) Mustafa Sabri DOĞRUSOY

1981'de Yıldız Teknik Üniversitesi'nden Mühendis, 1983'de İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Lisansüstü eğitimden MBA derecesi ile mezun oldu. Yönetim, Strateji ve Yatırım Danışmanı olarak, Kurumsal Yönetim, Kurumsal Risk Yönetimi, Kurumsal Finansman, Aile Şirketleri ve Kurumsallaşma, Türk Ticaret Kanununun şirketlerde uygulanma süreçlerinde ve Borsa şirketlerine Sermaye Piyasası mevzuatları konularında destek vermekte, finansman, ortak bulunması, şirket birleşme, devir ve satın almalarının gerçekleştirilmesi projelerinde görev almaktadır. Uzun yıllardan bu yana Türkiye'nin saygın kuruluşlarından bazılarında İcra Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış olup, 2014 yılından itibaren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye) Mustafa Ahmet ÜNAYDIN

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

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.Ş. ve Doğan Dış Ticaret A.Ş. şirketlerinde Dış Ticaret alanında görev yapmıştır. İngiltere/Londra'da faaliyet gösteren ve Doğan Holding'e bağlı Falcon Purchasing Services Ltd. şirketinde Dış Ticaret Operasyonları alanında genel müdür yardımcısı olarak görevini sürdürmüştür. 2005 yılının Mayıs ayında Doğuş Grubuna katılan ENGİN, Doğuş Grubuna bağlı; Stratejik Planlama ve İş Geliştirme, Yatırımcı İlişkileri, Doğuş Otomotiv Grubu (DOD, Porsche) şirketlerinde direktörlük ve genel müdür yardımcılığı görevlerini sürdürmüş ve Haziran 2007 tarihinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satış ve pazarlama grup müdürü olarak transfer olmuştur. Mart 2008 tarihi itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de kurumsal iletişim ve pazarlama genel müdür yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.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 İşlerden sorumlu 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 Yönetimden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaktadır.

2-)Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

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

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

Bu kapsamda;

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- d) 31 Aralık 1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)na göre Türkiye’de yerleşik olduğumu,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine ve Yönetim Kurulu tarafından görevlendirildiğim şirket adına temsil görevlerine zaman ayıracağımı,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı

beyan ederim.

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

24 Şubat 2014

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

Yönetim Kurulu bir başkan ve beş üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri 26 Mart 2014 tarihli olağan genel kurul toplantısında 2014 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiş ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 374’üncü ve 375’inci maddelerinde belirtilen yetkileri haiz bulunmaktadır. 26 Mart 2014 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında, iki üye bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak genel kurul tarafından seçilmiştir. Bağımsız yönetim kurulu üyeleri kurumsal yönetim ilkelerinde sayılan bağımsızlık ölçütlerini taşımaktadır. Bağımsız üyeler mevzuat, esas sözleşme ve ilkeler çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri anda ilgili tarihte Aday Gösterme Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesine sunmuştur. Bağımsız üyelerin Bağımsızlık beyanları, 26 Mart 2014 tarihinde seçildikleri Genel Kurul’a sunulmuştur. 01.01.2014-31.03.2014 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum olmamıştır. Bağımsız üyelerimizin kriterleri 3.1.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 4.3.6’ya uygundur.

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

Yönetim Kurulu Şirket işleri lüzum gösterdikçe toplanır. 01.01.2014-31.03.2014 döneminde 6 adet toplantı gerçekleştirmiştir. Bütün üyeler bu toplantılarda hazır bulunmuştur.

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

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

4-) Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve halka açıklanır. Denetimden sorumlu komitenin üyelerinin tamamı, Kurumsal Yönetim Komitesi’nin ise başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.2014 yılının ilk üç aylık dönemdeki 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.26Mart 2014 tarihinde gerçekleştirilen 2013 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 09 Nisan 2014 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısı sonrası Komitelerde görev yapmak üzere;

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

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

Denetimden Sorumlu Komite, 01.01.2014-31.03.2014 döneminde 2 kez toplanmıştır.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Şirketimiz ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlamak üzere kurulan Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi ve çalışmalarını sürdürmektedir. 3.1.2014 tarih ve 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Madde 11 uyarınca oluşturulacak Yatırımcı İlişkiler Bölümü, tebliğde Geçici Madde 1'de belirtilen sürede oluşturulacaktır.Halen Pay Sahipleri ile İlişkiler Biriminde yönetici olarak Yönetim Kurulu ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi Hasan Hüsnü Güzelöz yer almaktadır.

01.01.2014 – 31.03.2014 tarihleri içinde Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine herhangi bir başvuru yapılmamıştır.

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

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

Doğuş Holding A.Ş.: %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 31.03.2014 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 oluşumdur. 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.

Bu oranın daha önce %49 iken % 25'e düşürülmesi, firmaların GYO olma sürecine, dönemine ve şartlarına sağladığı yenilik ile olumlu bir katkı sağlamıştır. Bu değişiklikte 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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 baŐvurularının SPK tarafından uygun görülebilmesi için ortaklığın, başlangıç veya dönüşüm mevcut denmiŐ 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 itibariyle özellikle son yıllarda ülkemizde yaşanan ekonomik geliŐmelere 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. Bu modelin kullanılması durumunda büyük projelerin kamu bütçesine yk getirmeden sermaye piyasaları kanalıyla finanse edilmesi ve bu projelerin gelirinin de yatırımcılara aktarılması mümkün olacaktır.

Bununla birlikte GYO'lar için portföylerinin değerlemesi oldukça önemlidir. Őu anda SPK listesinde 100'n üzerinde değerleme Şirketi bulunmaktadır. GYO Şirketlerinin tüm halka arzları bu değerleme 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 gerçekleŐtirmektedirler. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı Şekilde pay sahibi olma Őansı verilmektedir. Farklı projelere çeŐitlendirilmiŐ bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı da yatırım riski düŐürülmektedir.

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 kolaylaŐtırmaktadır.

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 aŐaėı 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 düŐük kalmakta, diğer taraftan 2014 yılına ait beklenti ise yukarı yönlü hareketle % 3,6 olarak gerçekleŐmektedir.

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 yavaŐlama ile gelişmiş ülkeler %1,5'lik bir oranda büyürken, gelişmekte olan ülkeler %4,9 oranında performans gösterebilmiŐtir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

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, s 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 piyasasındaki 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kar Dağıtım Politikası ve 2013 Yılıın Kar Dağıtım

Kar Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtımını konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

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

Şirket'in finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun özsermaye kalemleriyle mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereği veya vergisel yükümlülük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabilir karın tespitinde indirimine konu edilebilir.

Buna göre;

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

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 dağıtılabilir.

Kar Dağıtım Zamanı

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

Kar dağıtımını işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Kâr payı imtiyazına ilişkin haklar saklıdır.Sermaye Piyasası Kanununun 20.maddesi uyarınca, bir hesap döneminde verilecek toplam kâr payı

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

avansı bir önceki yıla ait dönem kârının yarısını aşamaz. Önceki dönemde ödenen kâr payı avansları mahsup edilmeden ilave kâr payı avansı verilmesine ve kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

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

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

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

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

2-) 2013 Yılı Temettü Dağıtımı

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

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

Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

1-) 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 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- **2013 Yılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:**
 - 6 Nisan 2013 tarih, 28610 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri:IV, No:56)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: IV, No: 64) 5 inci maddesinin on birinci fıkrasından sonra 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 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (Tebliğ) 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

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

6102 sayılı TTK'nın Geçici 6'ncı maddesinin 2'nci fıkrasındaki "01/01/2013 tarihini taşıyan veya özel hesap dönemi dolayısıyla daha sonraki bir tarih itibarıyla çıkarılmış bulunan açılış bilançosu, bu Kanuna göre seçilmiş denetçi tarafından ve bu Kanun hükümleri uyarınca denetlenir. Bu Kanun hükümlerine göre seçilen denetçi, denetimini bu Kanun hükümlerine göre yapar." hükmü gereğince Denetimden Sorumlu Komite'nin aldığı karara göre Yönetim Kuruluna önermesi sonucu, 15 Ocak 2014 tarihli yönetim kurulu kararıyla 2014 yılı hesap dönemi için denetçi olarak Başaran Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş ve 26 Mart 2014 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliğiyle kabul edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3-)01.01.2014-31.03.2014 Döneminin Değerlendirilmesi

- Şirket'in 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 26 Mart 2014 tarihinde Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul toplantısı sonuçları 09.04.2014 tarihinde tescil edilmiştir.
- 26 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen yönetim kurulumuzun 09 Nisan 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile yapmış olduğu görev dağılımı neticesinde; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sn. Hüsnü Akhan, Yönetim Kurulu üyelerine Sn. Ekrem Nevzat Öztangut, Sn. Hayrullah Murat Aka, Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz, Sn. Mustafa Ahmet Ünaydın (Bağımsız), Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy (Bağımsız) seçilmiştir.
- Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesine Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy (Bağımsız Üye) ve Sn. Mustafa Ahmet Ünaydın (Bağımsız Üye) seçilmiştir.
- Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesine Sn. Mustafa Ahmet Ünaydın (Bağımsız Üye) ve Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz seçilmiştir.
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesine Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy-Başkan (Bağımsız Üye) ve Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye seçilmiştir.
- 01.01.2014 – 31.03.2014 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.
- 01.01.2014 – 31.03.2014 döneminde Şirketin almış olduğu yeni bir yatırım kararı bulunmamaktadır.
- Dönem içerisinde, 23.01.2014'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ(III-48.1a)" yayımlanmıştır. Yeni düzenleme ile altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar GYO Tebliği'nin içinde yeniden düzenlenmiştir. Yüksek miktarda sermaye gerektiren projelerin finansmanında "gayrimenkul yatırım ortaklığı" modeli alternatif bir finansman aracı olarak düzenlenmiş; ayrıca yabancı yatırımcıların bu modele ilgisinin artırılması maksadıyla sözkonusu yapıda nitelikli yatırımcıya satış imkânı da getirilmiştir.

Tebliğ ile;

- Altyapı yatırım ve hizmetleri; tarım, sulama, madencilik, imalat, enerji, ulaştırma, haberleşme, bilgi teknolojileri, turizm, konut, kültür, kentsel ve kırsal altyapı, belediye hizmetleri, kentsel dönüşüm, çevre, araştırma-geliştirme hizmetleri ile eğitim, sağlık, adalet, güvenlik, genel idare altyapısı ve benzeri yatırım ve hizmetler ile bu yatırım ve hizmetlere ilişkin projeler ve bunlara dayalı haklar olarak tanımlanmış,
- Altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların münhasıran bu faaliyette bulunmaları ve aktif toplamalarının en az %75'inin altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinden ve bunlara dayalı haklardan oluşması öngörülmüş,
- Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 100.000.000 TL'den az olmayacağı; öte yandan ortaklık sermayesinin asgari %20'sinin kamu kurum ve kuruluşu niteliğinde bir tüzel kişiye ait olması halinde ise bu tutarın en az 5.000.000 TL olması gerektiği hususları düzenlenerek, halka arz/nitelikli yatırımcıya satışa ilişkin azami süreler belirlenmiş,
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iştirak satın alma ve satma işlemlerinde, Kurulumuzda değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, Kurulumuzca nitelikleri belirlenen kuruluşlarada değerlendirilmesi hususu hüküm altına alınmıştır.

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

- 03.01.2014 tarihli "Kurumsal Yönetim Tebliği" yürürlüğe girmiştir. Tebliğ ile;

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Seri IV No:41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Tebliği"nde yer alan ilişkili taraf işlemleri kapsamında değerlemeyaptırma yükümlülüğü ve yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin değerlemesi ve yatırımcılışkileri bölümüne ilişkin esaslar Kurumsal Yönetim Tebliği içinde düzenlenmiş,
- Ortaklıklar ve bağlı ortaklıkları ile ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin kapsamı, bu işlemlere ilişkin şartlar ve söz konusu işlemlerin kapsamında ve şartlarında önemli bir değişiklik olması durumlarının yönetim kurulu tarafından karara bağlanması zorunluluğu getirilmiştir,

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

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 zorlaştıracı bir işlem yapmaktan kaçınır. Şirket esas sözleşmesinde pay sahiplerinin özel temsilci tayin etme hakkına ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Şirket özel denetim hakkını bilgi alma hakkının bir parçası olarak görür. 01.01.2014 – 31.03.2014 dönemi içerisinde bu kapsamda yapılan herhangi bir özel denetim olmamıştır.

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

01.01.2014 - 31.03.2014 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2014 - 31.03.2014 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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

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

01.01.2014 - 31.03.2014 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)
- 23.1.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)
- 3.1.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)
- 3.1.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Geri Alınan Paylar Tebliği (II-22.1)
- 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)
- 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 Yönetmelikve
- 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 01.01.2014 - 31.03.2014 dönemi içerisinde hizmet aldığı şirketlerle ilgili herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlık yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

% 5'i Aşan Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi

Şirketin bu kapsamda karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

Teminat, rehin, ipotek ve kefaletler

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

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

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

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

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

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

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

- Şirketimizin 31.03.2014 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 192.600 TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca Kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 61.217 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 2014 yılı ilk üç ayında sağlanan menfaatler toplamı 1.543.677-TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketimizin 31.03.2014 tarihi itibarı ile personel sayısı 11'dir.
- 2014/3 itibarıyla dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2014/3itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında aşağıdaki şekilde değişiklik olmuştur;

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ő. (Halka Kapalı)	A	Nama	1.874.849,75	0,83
Doğuş Holding A.Ő. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	35.052.949,97	15,43
Doğuş Holding A.Ő. (Halka Açıık-Kısmi Bölünme ile gelen)	B	Hamiline	133.428.155,28	58,73
Halka Açıık Kısım	B	Hamiline	56.852.200,00	25,02
TOPLAM			227.208.155,00	100,00

- Őirketimize 01.01.2014 – 31.03.2014 tarihleri içerisinde kamu otoriteleri tarafından yapılan uyarı, ihtar veya verilen idari para cezaları olmamıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.12.2013 tarih, 28862 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği (II-18.1) gereğince kurulca izin verilen 500 milyon TL kayıtlı sermaye tavanının 5 yıllık süre ile uzatılması için; Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 7. Maddesinin deĐiŐtirilmesi hususunda SPK ve diğer yasal mercilerden izin alınması için başvuru yapılmıŐ olup SPK tarafından ilgili değişikliğe ilişkin izin 19 Aralık 2012 tarih, B.02.6.SPK.0.15-320.06-1056 sayılı yazı ile verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mali Tablolar

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

31.03.2014 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 720.911.618-TL'dir. Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 84,49'sini oluşturmaktadır.

01.01.2014-31.03.2014 tarihlerinden net satış hasılatı 10.875.328 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin kısmi bölünme sonucunda oluşan 35.511.098,76 Euro tutarında kredi anapara borcu bulunmaktadır.

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

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

Şirket toplam 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 Doğu İnşaat ve Koray İnşaat Konsorsiyumu tarafından inşaa edilerek 2007 yılında tamamlanmıştır.

Toplam 34.000 m²lik 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, "Doğu Center Maslak"

Doğu Center Maslak, büyük mağaza alanları sunuyor oluşu ve farklı sektörlerden markaların mağazalarına yer verşi 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 Doğu Center Maslak, yurtdışındaki örneklerinin aksine yüksek kaliteli bir iç dekorasyon ve tefriş ile tamamlanmıştır. Bu durumun en büyük etkeni Maslak-Levent

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Aralık 2013 tarihli ekspertiz raporuna göre 199.200.000 TL'dir.

İstanbul / Gebze, Alışveriş Merkezi , "Gebze Center AVM"

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

59.053 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	Aylık Kira Geliri-TL	Aylık Kira Ekspertiz Değeri-TL
Doğuş Center Maslak	1.361.077	1.185.000
Antalya 2000 Plaza	46.454	86.885
Gebze Center AVM	2.153.435	2.381.017

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Ekspertiz Rapor Özetleri

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

Değerleme Konusu	Antalya 2000 Plaza
Talep Tarihi	02.12.2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ő.
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 Değer	2.261.383-EU

Değerleme Konusu	Gebze Center AVM
Talep Tarihi	31.01.2014
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ő.
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 Değer	91.077.144-EU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Portföy Sınırlamaları

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	37.680.194	40.271.943
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a))	679.199.315	678.972.909
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.032.109	1.082.352
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	720.911.618	720.327.204
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	107.696.185	112.968.204
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	609.101.968	604.510.601
	Diğer Kaynaklar		4.113.465	2.848.399
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	720.911.618	720.327.204
	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	27.132.503	27.089.730
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d))	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mükiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Portföy Sınırlamaları

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b))	(B+A1)/D	Asgari %50	%94,21	%94,26
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	%5,23	%5,59
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%17,68	%18,69
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	%3,76	%3,76

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Tablolar

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Bilanço (TL)

	Bağımsız Denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	31 Aralık 2013	31 Aralık 2013
DÖNEN VARLIKLAR	39.654.866	40.720.087
Nakit ve nakit benzerleri	27.134.460	27.097.516
Finansal yatırımlar	10.545.734	13.174.427
Ticari alacaklar	1.156.322	275.604
<i>-İlişkili taraflardan alacaklar</i>	162.374	42.226
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	993.948	233.378
Diğer alacaklar	134.473	148.832
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	134.473	148.832
Diğer dönen varlıklar	79.114	18.440
Peşin ödenmiş giderler	604.763	5.268
DURAN VARLIKLAR	681.256.752	679.607.117
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	679.199.315	678.972.909
Maddi duran varlıklar	1.618.225	502.715
Maddi olmayan duran varlıklar	149.609	125.580
Diğer duran varlıklar	5.913	5.913
Peşin ödenmiş giderler	283.690	-
TOPLAM VARLIKLAR	720.911.618	720.327.204
KAYNAKLAR		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	22.493.531	20.172.084
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	18.705.372	17.379.724
Ticari borçlar	701.370	198.955
<i>-İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	426.263	21.207
<i>-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	275.107	177.748
Diğer borçlar	47.670	46.695
<i>-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	47.670	46.695
Kısa vadeli karşılıklar		
<i>-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin</i> <i> Karşılıklar</i>	877.448	2.179.039
<i>-Borç karşılıkları</i>	763.061	11.258
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.398.610	356.413
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	89.316.119	95.644.519
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	61.217	56.039
Diğer Borçlar	264.089	-
Finansal borçlanmalar	88.990.813	95.588.480
ÖZKAYNAKLAR	609.101.968	604.510.601
Ödenmiş sermaye	227.208.155	227.208.155
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	245.372	245.372
Geçmiş yıl karları	153.585.099	131.669.832
Net dönem karı	4.200.136	21.915.267
Paylara ilişkin primler	223.452.917	223.452.917
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	31.495	19.058
TOPLAM KAYNAKLAR	720.911.618	720.327.204

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Tablolar

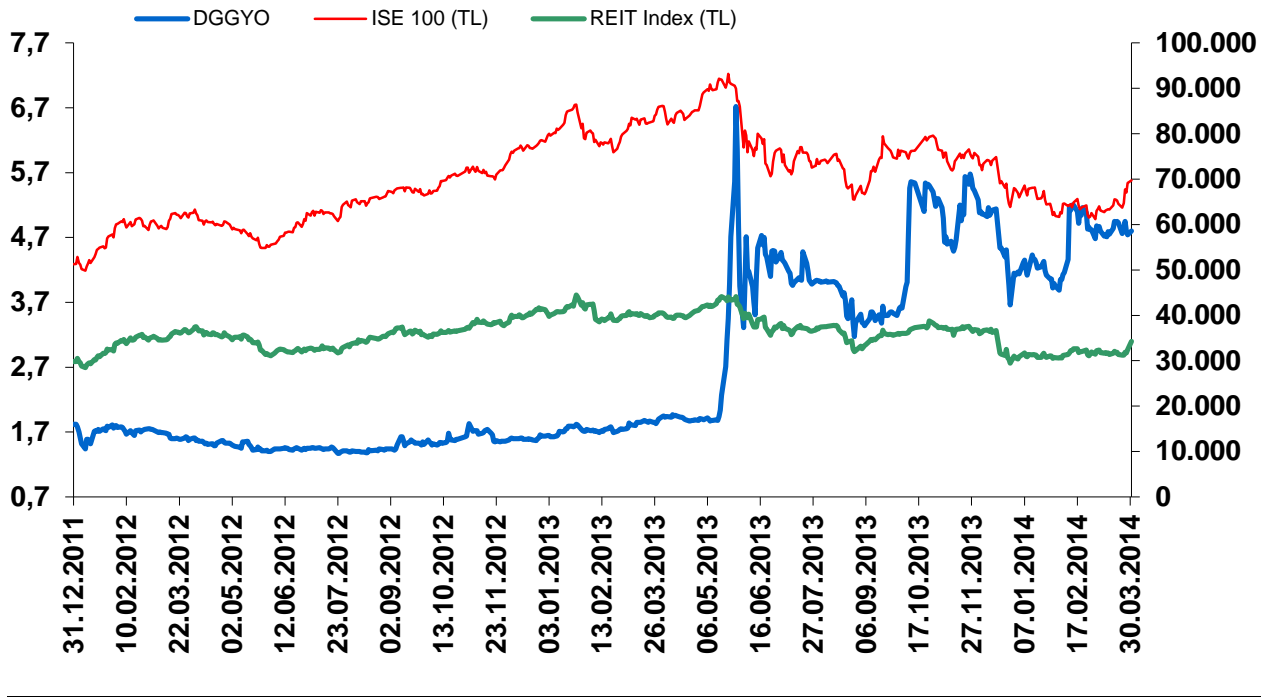
Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Gelir Tablosu (TL)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	1 Ocak – 31 Mart 2014	1 Ocak – 31 Mart 2013
Hasılat	10.875.328	3.555.840
Satışların maliyeti (-)	-1.550.994	-493.139
Brüt kar	9.324.334	3.062.701
Genel yönetim giderleri (-)	-1.065.771	-894.832
Esas faaliyetlerden diğer faaliyet gelirleri	112.001	93.435
Esas faaliyetlerden diğer faaliyet giderleri(-)	-75.022	-739
Esas faaliyet karı	8.295.542	2.260.565
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	366.818	345.399
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	8.662.360	2.605.964
Finansman gelirleri (-)	546.342	321.901
Finansman giderleri (-)	-4.629.772	-26.787
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar	4.578.930	2.901.078
Vergi geliri / (gideri)	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	4.578.930	2.901.078
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir	12.437	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	4.591.367	2.901.078
Hisse başına kazanç	0,0202	0,0309

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

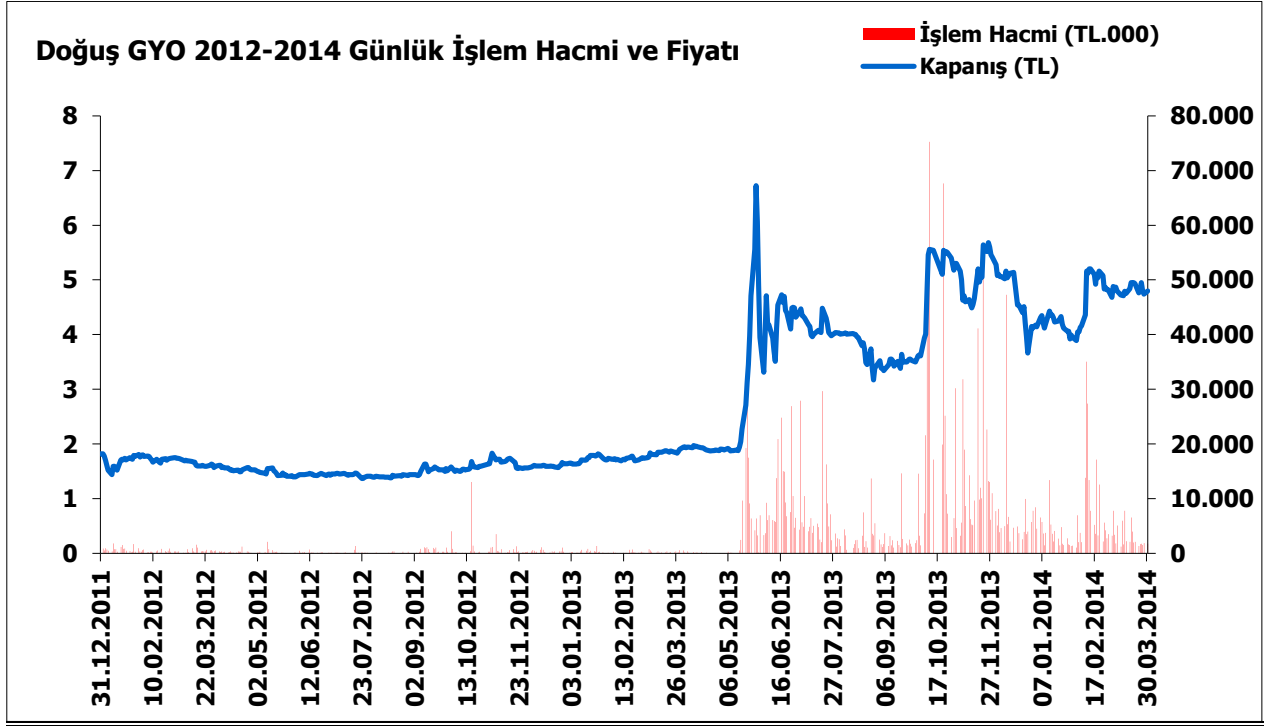
Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

2014 yılının ilk çeyreğinde Borsa İstanbul Ulusal 100 Endeksi % 2,85; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi % 11,7 oranında artmıştır. Aynı dönemde Doğuş GYO hisse senedi (DGGYO) ise % 16,5 oranında değer kazanmıştır. 31.03.2014 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 4,8-TL olup piyasa değeri 1.090.599.144-TL'dir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Doğuş GYO hisse senedinin 2014 yılının ilk çeyreğinde ortalama işlem hacmi 5.138.200 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2014 kapanış fiyatı 4,8-TL olan hisse, 31.03.2014 bağımsız denetim raporu sonuçlarına göre 2,68-TL pay başına net aktif değeri ile % 79,1 oranında primlidir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizmasına İlişkin Bilgiler

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

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

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

Şirketin periyodik olarak düzenlenen bağımsız denetim raporlarında şirketin maruz 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 Doğu 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 %94,43 doluluk oranı sağlanmıştır ve önemli sayılabilecek bir tahsilat sorunun yaşanmamaktadır. Ayrıca kiracılardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

Likidite riski

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

Piyasa riski

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

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

Kur riski

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

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

Doğu Center Maslak kira kontratları ise ABD Doları bazında yapılmıştır.

Faiz oranı riski

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

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

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

Şirketimiz Kurumsal Yönetim kavramının gerek ülkemizde gerekse dünyada göstermiş olduğu gelişimi sürekli takip ederek yatırımcılara, ortaklarına ve ilişkili diğer gruplara daha şeffaf hizmet verebilmek adına bu ilkelerle uyumluluğun gerekliliğine inanmakta olup kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda azami çabayı göstermektedir.

2014 yılı ilk çeyreğinde gerçekleşen faaliyetlerimizde, 3.1.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne tam uyumun gerçekleştirilmesi adına sürekli olarak şirket içi kurumsal yönetim sistemi uygulamaları geliştirilmeye ve iyileştirilmeye çalışmaları yapılmaya devam edilmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği’ne uygun olarak 26.03.2014 tarihli Genel Kurul sonrası Yönetim Kurulu görev dağılımı yapılarak Yönetim Kurulu bünyesinde Komiteler oluşturulmuştur. Denetimden Sorumlu Komite Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkan ve üyeleri saptanmış, Kamuoyunu Aydınlatma Platformu’nda 09.04.2014’de ilan edilmiştir. Yönetim Kurulu yapılanması gereği Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi dönem sonunda 09.04.2014 tarihinde oluşturulmasına rağmen, 01.01.2014-31.03.2014 tarihine ilişkin Kurumsal Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı’nı yapma görevini yerine getirmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Kurumsal Yönetim Komitesi, 3.1.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'ne göre yapılması gereken Şirket içi düzenlemelerin verilen süreler içinde yapılması çalışmalarını sürdürecektir.

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

01.01.2014 – 31.03.2014 tarihlerinde, önceki dönemlerde olduğu gibi Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuş olup, uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar atıŐması olmadığını beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Mustafa Sabri Doğrusoy
Başkan

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ
Üye