

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.



1 Ocak 2015 – 30 Eylül 2015

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

I. GENEL BİLGİLER

- | | | |
|----|-------------------------------|--|
| a) | Raporun Dönemi | : 01.01.2015 – 30.09.2015 |
| b) | Ortaklığın Ünvanı | : Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi “Doğuş GYO” |
| c) | Kayıtlı Sermayesi | : 500.000.000.-TL |
| d) | Çıkarılmış Sermayesi | : 227.208.155.-TL |
| e) | Merkez Adresi | : Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi No:4/23
Maslak/Sarıyer 34398 İstanbul |
| f) | Telefon No | : (212) 335 2850 |
| g) | Fax No | : (212) 335 2899 |
| h) | Ticaret Sicil Numarası | : 373764 |
| i) | Mersis No | : 0648-0081-4890-0019 |
| j) | İnternet Sitesi Adresi | : www.dogusgyo.com.tr |
| k) | E-posta Adresi | : info@dogusgyo.com.tr |

İlk kez 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan yasal düzenlemeler ile ÷lkemizde uygulama zemini bulan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) Şirketleri 1997 yılından itibaren halka açılarak Borsa’da işlem görmeye başlamıştır. Şirketimiz, 25.07.1997 tarihinde 5 milyon TL kayıtlı sermayesi ve 250 bin TL ödenmiş sermayesi ile Osmanlı GYO ünvanıyla Borsa’daki üçüncü GYO Şirketi olarak işlem görmeye başlamış ve İMKB 100 endeksine dahil edilmiştir.

30.09.2015 tarihi itibariyle, Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 500.000.000 TL, Ödenmiş Sermayesi ise 227.208.155 TL’dir.

İMKB endeksinde halen ‘DGGYO’ koduyla işlem görmektedir.

Vizyon/Misyon

Şirketimiz Doğuş Grubu’nun global deneyimi ve güçlü sermayesi; bünyesinde taşıdığı finans, inşaat ve gayrimenkul alanlarındaki tecrübesi ile Türkiye’nin önde gelen yatırımcı ve geliştirici gayrimenkul Şirketlerinden biri olmayı hedeflemiŐtir.

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

Yatırım Stratejisi

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

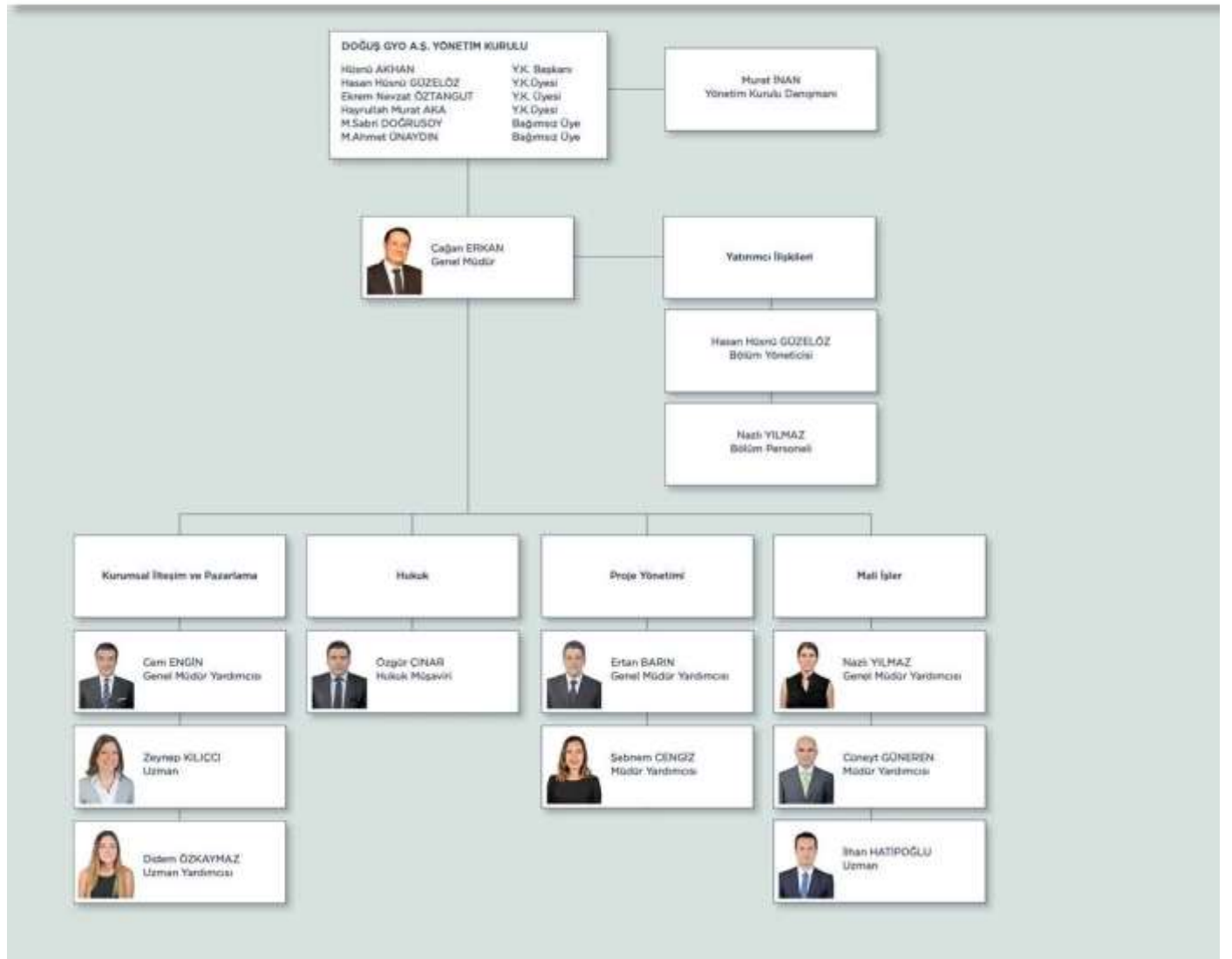
Şirketin portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkanları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak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

1) Şirketin Organizasyon, Sermaye Ve Ortaklık Yapısı İle Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçindeki Değişiklikler

Organizasyon Şeması



DOĞUŞ GYO 2015 ORGANİZASYON ŞEMASI



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye Ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 30.09.2015 itibarıyla aşağıdaki gibidir;

Ortağın Adı / Unvanı	Grubu	Türü	30 Eylül 2015 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2014 Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,83	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	15,43	15,43
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık)	B	Hamiline	58,24	58,24
Doğuş Turizm Sağlık Yat. ve İşl. San. Tic. A.Ş. (Halka açık)	B	Hamiline	0,48	0,48
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	25,02	25,02
Toplam			100	100

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

30.09.2015 tarihi itibarıyla, Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 500.000.000 TL, Ödenmiş Sermayesi ise 227.208.155 TL'dir. Sermayenin %5 ve %10'undan fazlasına sahip ortaklar;

Doğuş Holding A.Ş. %93,76

Toplam: % 93,76

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız:

Şirketimizin 30.09.2015 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

m) İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar:

Şirketimiz hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Şirket esas sözleşmesinde (A) Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Bunun dışında Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Oy Hakkı	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Toplam Oy Hakkı	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Toplam Oy Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ő.	A	1	1.874.849,75	0,83
Doğuş Holding A.Ő.	B	1	167.385.452,25	73,67
Doğuş Turizm Sağ. Yat. İŞl. San.A.Ő.	B	1	1.095.653,00	0,48
Halka Açık Kısım	B	1	56.852.200,00	25,02
TOPLAM			227.208.155,00	100,00

n) Oy Hakları ve Azlık Hakları:

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

Şirketimizde oy haklarının kullanımını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2015 – 30.09.2015 döneminde azınlık pay sahiplerimiz tarafından őirketimize ulaşan herhangi bir eleŐtiri veya Őikayet olmamıştır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Şirketimizde oy hakkına haiz bulunan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir Őahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir.

Şirketimizin sermayesinde karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

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

o) Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı İle İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişikliklere İlişkin Bilgiler:

Hesap dönemi içerisinde Şirketin Sermaye ve Ortaklık yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

p) Şirketin Esas Sözleşmesi ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler:

Hesap dönemi içinde Şirket Esas Sözleşmesinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

q) Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler:

Yönetim Kurulu

26.03.2015 tarihinde gerçekleştirilen 2014 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiş Yönetim Kurulu Üyeleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir;

Adı, Soyadı	Ünvanı	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi	İcra Durumu	Bağımsızlık Durumu
Hüsnü AKHAN	Başkan	26.03.2015	26.03.2016	İcracı değil	
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	26.03.2015	26.03.2016	İcracı değil	
Hayrullah Murat AKA	Üye	26.03.2015	26.03.2016	İcracı değil	
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	26.03.2015	26.03.2016	İcracı	
Mustafa Sabri DOĞRUSOY	Üye	26.03.2015	26.03.2016	İcracı değil	Bağımsız Üye
Mustafa Ahmet ÜNAYDIN	Üye	26.03.2015	26.03.2016	İcracı değil	Bağımsız Üye

Hüsnü AKHAN

Yönetim Kurulu Başkanı

ODTÜ İşletme mezunu olan Hüsnü AKHAN, ekonomi dalındaki yüksek lisansını University of Miami (ABD)'den almıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın çeşitli kademelerinde görev yapan AKHAN aynı zamanda Londra Ofisi'nde temsilcilik, Dış İlişkiler biriminde ise Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüş olup, 1994 senesinde Doğu Grubu bünyesine katılmıştır. Garanti Bankası'nda Hazine, Operasyon ve Dış İlişkilerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmasını müteakip, 1998 yılında Körfezbank Genel Müdürlüğü görevine atanmıştır. 2001 - 2005 seneleri arasında Doğu Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve CFO olarak görev yapan Hüsnü AKHAN, Ocak 2006'dan bu yana Doğu Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapmaktadır. Ayrıca Doğu Grubu şirketlerinden Doğu Gayrimenkul, Doğu Enerji, Doğu Sağlıklı Yaşam, Körfez Havacılık, Doğu Planet Elektronik Tic. ve Bilişim Hizmetleri ve Pozitif Müzik Yönetim Kurulu Başkanlığı, D Enerji Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve TUVTURK, Doğu IMG, Doğu İnşaat, GarantiBank Moscow Yönetim Kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Ekrem Nevzat ÖZTANGUT

Üye

Hacettepe Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olduktan sonra 1984 - 1994 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi'nde Denetçi ve Baş Denetçi olarak görev yapmıştır ve ayrıca eş zamanlı olarak 1992 - 1994 seneleri arasında Marmara Üniversitesi'nde öğretim görevlisi olarak çalışmıştır. 1995 - 2015 yılları arasında Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği ve Genel Müdür olarak görev yapan ÖZTANGUT hali hazırda, Doğu Grubu şirketlerinden D.ream Doğu Restarurant Eğlence ve Yönetim Grubu Şirketleri Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmektedir. Bu görevinin yanı sıra, Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan vekilliği, Doğu GYO, Doğu Otomotiv, Doğu Enerji şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürmektedir. ÖZTANGUT, grup dışı olarak 2011 tarihinden bu yana Goodyear Lastikleri T.A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği, TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi Üyeliği ve Genç Başarı Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir. ÖZTANGUT 2000 - 2013 yılları arasında Takasbank Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve 2007 - 2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı Kuruluşlar Birliği Başkanlığı yapmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Hayrullah Murat AKA

Üye

Murat AKA, ODTÜ İŞletme Bölümü'nde lisans (1984) ve Boğaziçi Üniversitesi'nde İŞ İdaresi Bölümü'nde Yüksek Lisans –MBA - (1987) yapmıştır. 2007 yılında Harvard Business School'da 172. Dönem İleri Yöneticilik Programı'nı (AMP172) tamamlamıştır. 1987 yılında Doğuş Grubu'na katılmıŐ olup halen Doğuş Grubu Şirketlerinden Doğuş Otomotiv'de Yönetim Kurulu Üyeliği ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeliğinin yanı sıra Doğuş Oto Pazarlama, VDF Finansman A.Ő ve iştirakleri ile LeasePlan Filo Kiralama Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim/Risk Komitesi BaŐkanıdır. Murat AKA, aynı zamanda Garanti Emeklilik A.Ő Denetim Komitesi Üyesi, Doğuş GYO, Doğuş Spor Yatırımları ve DGS Koruma ve Özel Güvelik Hizmetleri Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesidir.

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

Üye

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1986 yılı mezunudur. 1995 yılına kadar serbest avukatlık ve Holding Şirketlerinde Hukuk MüŐavirliĐi yaptıktan sonra Doğuş Grubunda çalışmaya başlamıştır. Halen Doğuş Grubu Şirketlerinden Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ő., Doğuş Yayın Grubu Şirketleri, Doğuş GYO, Doğuş Oto Pazarlama Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği ile Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ő.'nde Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı ve Baş Hukuk MüŐaviri, Garanti Portföy Yönetimi ve Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ő.'de Hukuk MüŐavirliĐi görevlerine devam etmektedir. Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Sermaye Piyasası ve Rekabet Hukuku dersleri vermektedir. 18.04.2011'den bu yana Doğuş GYO Yönetim Kurulu Üyeliği görevini icra etmektedir.

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye

1981'de Yıldız Teknik Üniversitesi'nden Mühendis, 1983'de İstanbul Üniversitesi İŞletme Fakültesi Lisansüstü eğitimden MBA derecesi ile mezun oldu. Yönetim, Strateji ve Yatırım Danışmanı olarak, Kurumsal Yönetim, Kurumsal Risk Yönetimi, Kurumsal Finansman, Aile Şirketleri ve KurumsallaŐma, Türk Ticaret Kanunu'nun Şirketlerde uygulanma süreçlerinde ve Borsa Őirketlerine Sermaye Piyasası mevzuatları konularında destek vermekte, finansman, ortak bulunması, Şirket birleşme, devir ve satın almalarının gerçekleştirilmesi projelerinde görev almaktadır. İŞ yaşamında birçok sektörel derneklere üyeliği bulunmakta, aktif rol almaktadır. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği Yönetim Kurulu üyesidir. Uzun yıllardan bu yana Türkiye'nin saygın kuruluşlarından bazılarında İcra Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıŐ olup, 2014 yılından itibaren Doğuş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır. Ayrıca Doğuş Grubu Şirketlerinden Garanti Yatırım Ortaklığı'de 2012 yılından bu yana Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye olarak görev almaktadır.

Mustafa Ahmet ÜNAYDIN

Bağımsız Üye

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler:

30.09.2015 tarihi itibarıyla şirketimizin bordrosunda 6 kadın, 8 erkek olmak üzere toplam 14 personel mevcuttur. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır.

Murat İNAN

Yönetim Kurulu Danışmanı

Lisans Eğitimini 1982 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme-Maliye Bölümü'nde tamamlayan Murat İNAN, 1984 - 1997 yılları arasında Maliye Bakanlığı bünyesinde Baş Hesap Uzmanı, İstanbul Grup Başkan Yardımcısı ve Dernek Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 1997 yılında Zorlu Holding bünyesindeki Vestel Şirketler Grubu'nda Mali Baş Danışman ve Mali İşler Grup Müdürü olarak görev yapan İNAN, 1998 yılında Doğuş Grubu'na geçmiştir. Doğuş Holding'de Mali İşler Bölüm Başkanlığı ile birlikte IT Bölüm Başkanlığı görevini de yürütmüş bulunan Murat İNAN, Mayıs 2009 da Doğuş GYO Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü olmuştur. Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetçi Ruhsatlarına da sahip olan İNAN, 2012 yıl sonu itibarıyla Doğuş Holding'deki görevinden ayrılmış olup tam zamanlı olmak üzere Doğuş GYO'da çalışmalarına devam etmiştir. 2013 yılı Mart ayı itibarıyla Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini devrederek Doğuş GYO Genel Müdürü olan Murat İNAN 08.06.2015 tarihini müteakiben Yönetim Kurulu Danışmanı görevine getirilmiştir. Ayrıca Doğuş Grubu'nun çeşitli şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyesidir.

Çağan ERKAN

Genel Müdür

1991 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi'nden İşletme Mühendisliği, 1994 yılında St. John Fisher College İşletme Bölümünden MBA derecesi ile mezun olmuştur. 1994 - 2015 yılları arasında Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'de çalışmıştır. 08.06.2015 tarihi itibarıyla Kurumsal Finansman Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptığı Garanti Yatırım'dan ayrılarak Doğuş GYO şirketine Genel Müdür olarak atanmıştır.

M. Cem ENGİN

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı

İngiltere/Nottingham Trent University'de Uluslararası İşletme Yönetimi alanında Lisans (BA with Honours) ve Londra/European School of Economics Uluslararası Pazarlama Yönetimi alanında Yüksek Lisans (MBA) eğitimini tamamlamıştır. 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 Grubu'na katılan ENGİN, Doğuş Grubu'na bağlı Doğuş Holding Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri, Doğuş Otomotiv Grubu (DOD, Porsche Türkiye markalarında) şirketlerinde Direktörlük ve Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini sürdürmüştür. Haziran 2007'de Doğuş GYO Satış ve Pazarlama'dan sorumlu Grup Müdürü olarak çalışmaya başlamış olup, Mart 2008 tarihi itibarıyla Kurumsal İletişim ve Pazarlama'dan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

Nazlı YILMAZ

Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

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 İşler&Finans

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yetkilisi olarak görev yapmıştır. 2003 yılında Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye geçerek Mali İşler& Finans Müdür Yardımcılığı pozisyonunda çalışmıştır. 2004 yılından bu yana Doğuş Grubu bünyesindeki Doğuş GYO'da Mali İşler Direktörü olarak görev yapmış olup, 01.01.2014 tarihi itibarıyla Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı görevine terfi etmiştir. Aynı zamanda Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sertifikası (2005) ve Bilirkişi sertifikaları (2010 - 2012) bulunmaktadır.

Ertan BARIN

Proje Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı

Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde lisans (1994) ve Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Hidrolik Anabilim Dalında yüksek lisans (1998) yapmıştır. 1996 ve 1998 yılları arasında YTÜ Hidrolik Anabilim Dalı'nda akademisyen olarak görev yapmış, yurtiçi ve yurtdışında çeşitli alt yapı ve üst yapı inşaatlarında çalıştıktan sonra 2003 yılında Doğuş Grubu'na katılmıştır. 2003 ve 2005 yılları arasında Doğuş Yapı'da Proje Müdürü, 2005 - 2013 yılları arasında Doğuş GYO'da Proje Yönetim Direktörü olarak çalışmış ve 01.01.2014 itibarıyla Proje Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler:

Yönetim Kurulu Üyeleri 26.03.2015 tarihli olağan genel kurul toplantısında 2015 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. Yönetim Kurulu bir başkan ve beş üyeden oluşmaktadır.

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde 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. Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin eki "Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.6'ncı maddesine göre Bağımsız üyelerin bağımsızlık kriterlerine sahip olduğunu onaylamıştır. Bu belge şirket internet sitesinde mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, 26.03.2015 tarihinde seçtikleri Genel Kurul'a sunulmuştur.

01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum olmamıştır.

Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri şirket Esas Sözleşmesi'nin 11-15. Maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir. İlgili maddelere göre şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, TTK, 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.

01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

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

Yönetim Kurulu'nda 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; Şirket işleri lüzum gösterdikçe toplanır.

Yönetim Kurulu 01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde 16 kere toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 23 olmuştur.

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

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

Yönetim Kurulu yapımız hızlı ve rasyonel kararlar alınmasına ve kurumsal yönetim ilkeleri gereği kurulması zorunlu olan komitelerin oluşumuna ve çalışmalarını etkin bir şekilde yürütmelerine imkan sağlayacak şekilde oluşturulmuştur.

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikteki işlemleri bizzat veya başkaları adına yapabilmeleri ve rekabet edebilmeleri, bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususu yapılan müzakereler sonucunda 26.03.2015 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış olduğu herhangi bir işlem yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde, Yönetim Kurulu yeleri ile ilgili olarak Şirket’le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu toplantılarında Şirketin ilişkili taraflarla gerçekleŐtirilecek işlemler ve yaygın ve srekliplik arz eden işlemlerde Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliğinin (II-17.1) Madde 9, Madde 10 ve Şirket Esas Sözleşmesinin ilgili hükmüne uyulur.

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu yeleri ve çalışanları haklarında açılmıŐ herhangi bir dava bulunmamıŐ, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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

03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nin Ek 1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.3.9’uncu maddesinin “Şirket, yönetim kurulunda kadın ye oranı için %25’ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve hedef zaman belirler ve bu hedeflere ulŐamak için politika oluŐturur. Yönetim Kurulu bu hedeflere ulaŐma hususunda sağlanan ilerlemeyi yıllık olarak değerlendirir.” Őeklindeki ifadesine uygun olarak Yönetim Kurulu’nda kadın ye sayısı için %25’lik bir hedef oran saptanması ve ve en geç hedef zaman belirlenmesi ve bu hedefler için politika oluŐturulmasına” yönelik çalıŐmalara başlamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 27 Şubat 2015 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda ilan edilmiş olup, şirketimizin internet sitesinde mevcuttur.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

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

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



26 Şubat 2015

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsızlık Beyanı

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

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

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

26 Şubat 2015



Mustafa Ahmet ÜNAYDIN

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Şirketimizin “01.01.2015 – 30.09.2015” dđnemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları ve faaliyet raporu Yđnetim Kurulu’nun 09.11.2015 tarih ve 2015/424 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)"nin 2’nci bđlđmünün 9’uncu maddesi gereğince Sorumluluk Beyanında bulunmuŐ ve Finansal Raporlarımız ve Faaliyet Raporumuz ile aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan etmiştir.

FİNANSAL TABLO VE FAALİYET RAPORLARININ KABULÜNE İLİŞKİN YĐNETİM KURULU’NUN

KARAR TARİHİ: 09 Kasım 2015

KARAR SAYISI: 2015/424

SERMAYE PİYASASI KURULU’NUN

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

Yđnetim Kurulumuzun 09 Kasım 2015 tarih ve 2015/424 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- a) Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:II, No:14.1 sayılı Tebliğ esasları gereği, Şirketimizin 01.01.2015 -30.09.2015 faaliyet dđnemine ilişkin solo olarak hazırlanan Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yđnetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotları ile faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya ağıklamanın yapıldığı tarih itibariyle yaniltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki Tebliğ uyarınca solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının Şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüŐt bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun iÇin gelişimi ve performansını, Şirketin finansal durumunu, karşı karŐıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüŐtçe yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Mustafa Ahmet ÜNAYDIN
Denetimden Sorumlu Komite BŐk.

Nazlı YILMAZ
Mali İŞler Genel Müdür Yrd.

Çağan ERKAN
Genel Müdür

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı:

Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve halka açıklanır.

Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücret Komitesi" oluşturulmamış, bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Denetimden Sorumlu Komite iki üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ise üç üyeden oluşmuştur. Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyelerinin çoğunluğu ve başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir.

01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. Yönetim Kurulu, Komitelerin etkin ve verimli çalışması için gerekli koordinasyon ve gözetimi sağlar.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 26.03.2015 tarihinde gerçekleştirilen 2014 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 09 Nisan 2015 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantıları sonrası Komitelerde görev yapmak üzere;

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

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

Denetimden Sorumlu Komite

Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Komite, Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Komite Şirketin Yönetim Kurulu bağımsız üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşmaktadır. Komite başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. İcra Başkanı, Genel Müdür komitede yer alamaz.

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

Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetleri inceler ve sonuca bağlar.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.

Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Komite çalışmalarının etkinliği için en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır. Yaptıkları tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını tutanağa bağlanarak alınan kararları yönetim kuruluna sunar.

Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde 5 kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komite, Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunu izler, kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uyulmaması nedeniyle meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici önerilerde bulunur. Tebliğ kapsamında Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirir.

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

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

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

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

Aday gösterme komitesi görevini üstlenen, Kurumsal Yönetim Komitesi; Kurumsal Yönetim Tebliğinde belirtildiği üzere, Yönetim ve pay sahipleri de dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın Sermaye Piyasası mevzuatına göre bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını titizlikle değerlendirir ve buna ilişkin değerlendirmesini bir raporla yönetim kuruluna onayına sunma, Bağımsız yönetim kurulu üye adayının, ilgili mevzuat, esas sözleşme ve Kurumsal Yönetim Tebliğinde yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna dair yazılı bir beyan alır.

Ücret Komitesi görevini üstlenen, Kurumsal Yönetim Komitesi; Yönetim kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirleme ve bunların gözetimini yapma görevini yerine getirir. Ayrıca Komite, Yönetim kurulu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini ve ücretlendirmede kullanılacak ölçütleri belirleme ve yönetim kuruluna sunma görevini komite toplantısında karara bağlamış, rapor ile önerilerini yönetim kurulunu onayına sunar.

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde 1 kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

İcra Başkanı veya Genel Müdür Komite’de görev alamaz. Komite, toplantı esasıyla çalışır. Komite, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta Şirket merkezinde toplanır.

Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç duyduğu konularda bağımsız uzman görüşlerinden faydalanabilir. Komitenin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanır.

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

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve şirketin risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur.

Komitenin basilica görevleri ise;

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde 4 kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirketimizin 12.03.2009 tarih, 260 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile şirket ve yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlamak üzere kurulan “Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi” kaldırılarak 25 Haziran 2014 tarih ve 387 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile; 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nin 11’inci maddesi gereğince “Yatırımcı İlişkileri Bölümü” kurulmuştur. Tebliğin ilgili maddesi

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

gereği bu bölüm doğrudan ortaklık genel müdürüne bağlı olarak çalışmaktadır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi olarak Hasan Hüsnü Güzelöz, bölüm personeli olarak Nazlı Yılmaz görevlendirilmiştir. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi Hasan Hüsnü Güzelöz “Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3” ve “Kurumsal Yönetim Derecelendirme” lisanslarına sahiptir ve ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili 29.12.2014 tarihli raporunu yönetim kuruluna sunmuştur. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin ve bu bölümde görev alan kişinin adı, soyadı ve iletişim bilgileri 25.06.2014 tarihinde özel durum açıklaması ile KAP’ta kamuya duyurulmuştur. Yatırımcı İlişkileri Bölümü yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili raporunu 2015 yılı hesap döneminin son ayı içerisinde sunmayı planlamaktadır.

01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde pay sahiplerinden yatırımcı ilişkileri bölümüne bilgi edinme amaçlı 16 telefon, 14 adet elektronik posta veya internet yolu ile yapılan başvurunun hepsi gerek sözlü gerekse mail yolu cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir.

II. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

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

Şirketimizin üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını oluşturmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı; maaş, primler, SGK işveren primleri, işsizlik işveren primleri, özel sigortalar (sağlık, hayat ve yönetici sorumluluk) ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur haklarından oluşmaktadır. Şirketimizin üst düzey yöneticilerine 01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi içerisinde sağlanan menfaatler toplamı 2.770.119 TL olarak gerçekleşmiştir.

III. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER

a) Dünya ve Türkiye’deki Ekonomik Gelişmeler:

2015 yılının üçüncü çeyreğinde, Türkiye’de siyasi ve jeopolitik riskler ön plana çıkarken, Dünya piyasalarında genel olarak volatilitenin arttığı gözlemlendi. 7 Haziran seçim sonuçları ilk aşamada koalisyon beklentisiyle pozitif algılanırken, beklenen uzlaşma haberinin gelmemesi ve 1 Kasım’da erken seçim kararı alınmasıyla piyasalarda satışlar görüldü: BIST-100 endeksi seçim sonrasında olumlu hava gördüğü 84.000 seviyelerinin ardından 70.000 seviyelerine kadar geriledi. Dolar/TL kuru ise 2.63 seviyelerinden 3.07 seviyelerine kadar yükseldi. Bu olumsuz havada seçim sonuçlarından koalisyon çıkmaması kadar uzun süredir gündemde olmayan terör olaylarının yeniden başlaması da etkili oldu. Özellikle Suriç’taki patlamanın ardından Türkiye piyasalarında diğer gelişmekte olan ülkelerden negatif ayrışma gözlemlendi.

Yurtiçinde yaşanan bu olumsuz gelişmelerin yanında, üçüncü çeyrekte Dünya piyasalarında FED’in faiz artırımı ve Çin’deki makroekonomik gelişmeler gündemi belirledi. Özellikle gelişmekte olan ülke kurlarında önemli rol oynayan FED’in faiz artırımı süreci, daha önce artırım yönünde FOMC üyelerinin yaptığı açıklamalara rağmen, işsizlik ve enflasyon verilerinin beklentileri karşılamaması gerekçe gösterilerek ötelendi. Burada, özellikle Çin ekonomisindeki yavaşlama önemli rol oynadı. Çin’de açıklanan resmi büyüme rakamları %6.9 seviyesi ile 2008 krizinden sonraki en düşük seviyede bulunuyor. Bu düşük büyümenin emtia fiyatları üzerinde yarattığı baskı ile diğer gelişmekte olan ülke piyasaları üzerindeki satış baskısını artırdığı gözlemlendi. Türkiye piyasaları, emtia ithalatçısı konumunda bulunmasına rağmen, siyasi ve jeopolitik riskler nedeniyle emtia fiyatlarındaki düşüşten olumlu olarak faydalanamadı. Tüm bu olumsuz gelişmelere karşın TCMB’nin para politikasını sadeleştireceğini açıklaması yatırımcılar tarafından yeterli bulunmadı.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Önümüzdeki dönemde, FED'in faiz artırımı süreci tüm gelişmekte olan ülkeler için belirleyici olmaya devam edecektir. FED'in faiz artırımı sürecinin 2016 yılına ötelenmesi, gelişmekte olan piyasaları rahatlatırken, özellikle Çin'den gelecek verilerin yakın takip edilmesi gerektiğine inanıyoruz. Yurtiçinde 1 Kasım seçimi sonrası koalisyon kurulma ihtimalinin daha kuvvetli olduğunu ve bu bağlamda siyasi belirsizliğin azalması ve yurtdışı piyasalardaki yumuşak havayla 4. çeyrekte daha piyasalarda daha olumlu bir seyir izleneceğini düşünüyoruz.

b) Şirketin Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi:

GYO Şirketlerinin Türkiye'de Gelişimi ve Faaliyetleri

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

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

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

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

GYO şirketleri halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan topladıkları kaynakları bir havuzda toplayarak bunlarla değerli ve yüksek tutardaki gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedirler. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilmektedir.

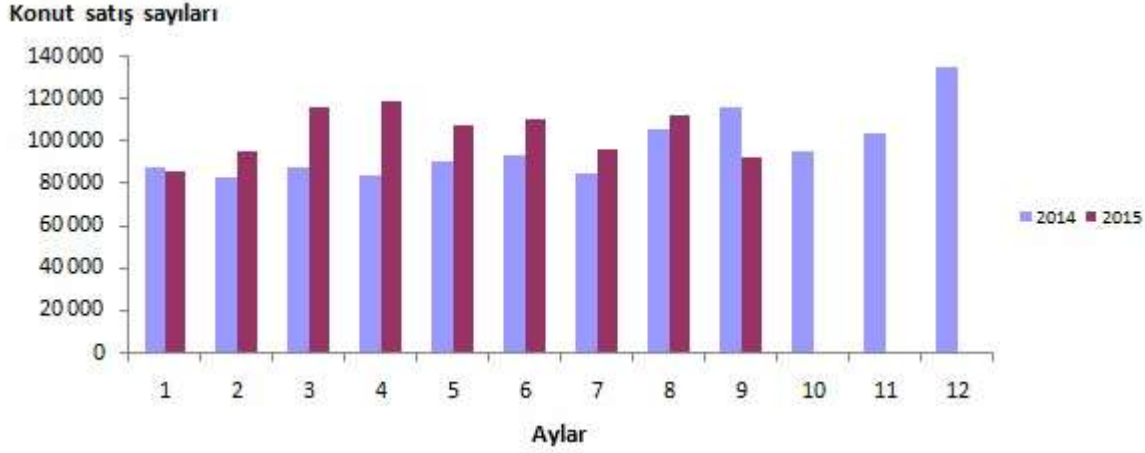
Farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı da yatırım riski düşürülmektedir. Bu şekilde GYO şirketleri, hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkanı vermekte hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likidasyon imkanını hisse senetlerinin borsada satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2015 Yılı Gayrimenkul Sektörü

Konut Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 oranında azalarak 92.483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15.994 konut satışı ile en yüksek paya (%17,3) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9.810 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 5.251 konut satışı (%5,7) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 11 konut ile Hakkari, 16 konut ile Şırnak ve 19 konut ile Ardahan oldu Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %33,5 oranında azalış göstererek 28.684 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %31 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5.844 konut satışı ve %20,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %45,7 ile Bilecik oldu.



Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %12,2 oranında azalarak 63.799 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 10 150 konut satışı ve %15,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %63,5 oldu. Ankara 6.238 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.443 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu iller, 11 konut ile Hakkari ve Ardahan oldu. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %18,3 azalarak 43.333 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 7.555 konut satışı ile en yüksek paya (%17,4) sahip olurken, İstanbul'u 4.184 konut satışı ile Ankara ve 2.032 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,7 azalış göstererek 49.150 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 8.439 konut satışı ve %17,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,8 oldu. Ankara 5.626 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.219 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 azalarak 1.768 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2015'te ilk sırayı 561 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 440 konut satışı ile Antalya, 126 konut satışı ile Yalova, 112 konut satışı ile Bursa, 105 konut satışı ile Trabzon ve 85 konut satışı ile Muğla izledi.

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu Eylül 2015 Haber Bülteni

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Pazarın Genel Görünümü

2015 yılı 3. çeyrek itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 331 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 9.891.460 m² olup bu rakamın 2016 yıl sonunda 11.037.761 m²'yi bulması beklenmektedir. Toplam ülke nüfusunun %25'ni oluşturan İstanbul ve Ankara'nın kiralanabilir alanlarının toplamı, Türkiye toplamının %53'ünü oluşturmaktadır.

2015 yılı üçüncü çeyrek itibariye 29 ilde hiçbir alışveriş bulunmazken, 2016 yılsonuna kadar toplam 15 ilde, 35 yeni alışveriş merkezi açılması beklenmektedir.

Kaynak: Colliers International 2015 İkinci Yarı Raporu

c) 01.01.2015 - 30.09.2015 Döneminin Değerlendirilmesi

- Şirket'in 2014 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 26.03.2015 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Genel² Kurul toplantısı sonuçları 09.04.2015 tarihinde tescil edilmiştir. Toplantı sonrası, toplantı sonucu ve ilgili belgeler Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden zamanında kamuya duyurulmuştur. Ayrıca toplantı tutanağı, hazırlanmış cetveli ve ilgili diğer bilgiler Şirket internet sitesine de konularak pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.
- Bu dönemde genel kurulda alınan kararların tümü yerine getirilmiştir.
- 26.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen yönetim kurulumuzun 09.04.2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile yapmış olduğu görev dağılımı neticesinde; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hüsnü Akhan, Yönetim Kurulu Üyeliklerine; Ekrem Nevzat Öztangut, Hayrullah Murat Aka, Hasan Hüsnü Güzelöz, Mustafa Ahmet Üneydın (Bağımsız Üye), Mustafa Sabri Doğrusoy (Bağımsız Üye) seçilmiştir.
- Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesine; Mustafa Ahmet Üneydın - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) Mustafa Sabri Doğrusoy (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesine; Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Mustafa Ahmet Üneydın-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye (İcracı Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesine; Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Mustafa Ahmet Üneydın-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye (İcracı Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- Şirketimiz Genel Müdürlük görevini sürdürmekte olan Murat İnan'ın; bünyemizdeki yeniden yapılanma çalışmaları kapsamında 08.06.2015 tarihini müteakiben Yönetim Kurulu Danışmanı görevine getirilmesi ve aynı bağlamda; 08.06.2015 tarihi itibariyle de Çağan Erkan'ın (TC. K.No:17189325084) şirketimiz Genel Müdürü olarak atanmasına karar verilmiştir.
- 01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.
- 01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 17.02.2015 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi adresinde kain ve tapunun G22B24C2A Pafta, 5678 Ada, 22 nolu parselinde kayıtlı taşınmazımız üzerinde geliştirmekte olduğumuz; “Gebze Center Ek Binalar Projesine” ilişkin olarak; İnşaat Yapı Ruhsatı alımı ile ilgili gerekli işlemlerin yapılmasına ve ilgili harçların ödenmesine, bu bağlamda ana yüklenici firma olarak “Yeni Teknik Yapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.” nin görevlendirilmesine ve inşaa faaliyetlere başlanılmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirketimizin maliki bulunduğu Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi adresinde kain ve tapunun G22B24C2A Pafta, 5678 Ada, 22 nolu parselinde kayıtlı taşınmazımız üzerinde geliştirmekte olduğumuz; “Gebze Center Ek Binalar Projesine” ilişkin olarak; İnşaat yapı ruhsatı (ruhsat no:122) 20.02.2015 tarihinde alınmıştır.

- 01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 11.09.2015 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimiz portföyünde yer alan “Doğuş Center Maslak” isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu USD bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için. 01.10.2015 – 31.12.2015 (üç ay) dönemine münhasır olarak 1 USD kurunun 2,70 Türk Lirası olarak belirlenmesine,

Şirketimiz portföyünde yer alan “Gebze Center AVM” isimli gayrimenkulde mevcut kiracıların ödemekte olduğu EURO bazlı Türk Lirası karşılığı kira bedelleri için. 01.10.2015 – 31.12.2015 (üç ay) dönemine münhasır olarak 1 EURO kurunun 3,00 Türk Lirası olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

d) Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler:

01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi içerisinde şirketin iktisap etmiş olduğu herhanbi bir kendi payı yoktur.

e) Şirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler :

Şirketimizin doğrudan veya dolaylı herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.

f) Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar:

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

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

Denetimden Sorumlu Komite'nin 28.01.2015 tarih ve 2015/1 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kurulu'na önermesi sonucu, 03.02.2015 tarih ve 2015/402 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla 2015 yılı hesap dönemi için denetçi olarak Başaran Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş ve 26.03.2015 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliğiyle kabul edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

Şirket her pay sahibinin bilgi alma ve inceleme yapma hakkına saygılıdır. Bu çerçevede şirket yönetimi, bilgi alma ve inceleme hakkının daha önce kullanılmış olması koşuluyla ve belirli olayların incelenmesi amacıyla özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı bir işlem yapmaktan kaçınır. Şirket esas sözleşmesinde pay sahiplerinin özel temsilci tayin etme hakkına ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Şirket özel denetim hakkını bilgi alma hakkının bir parçası olarak görür.

01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi içerisinde bu kapsamda yapılan herhangi bir özel denetim talebi olmamıştır.

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

01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2015 - 30.09.2015 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.

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

01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket veya yönetim kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli herhangi bir yaptırım yoktur.

i) 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 2015 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL (birmilyon) ile sınırlandırılması hususu 26.03.2015 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edildi.

01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi içerisinde bağış ve yardım yapılmamıştır.

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

2014 YILI BAĞLILIK RAPORU

GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Donem	: 2014
Ticaret unvanı	: DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
Mersis numarası	: 0648-0081-4890-0019
Merkez Adresi	:Doğuş Center Maslak, Maslak Mah.Ahi Evran Cad. No:4/23 Maslak Sarıyer İSTANBUL
İletişim Bilgileri	
Telefon	: 0 212 335 28 50
Fax	: 0 212 335 28 99
E-posta adresi	: info@dogusgyo.com.tr
İnternet Sitesi Adresi	: www.dogusgyo.com.tr

RAPORUN KONUSU VE KAPSAMI

6102 sayılı Turk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca Şirketler topluluğu içerisinde yer alan bağlı Şirketin yonetim kurulu, faaliyet yılının ilk e ayı içinde, Şirketin hakim ve bağlı Şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor duzenler. Raporda, Şirketin geçmiş faaliyet yılında hakim Şirketle, hakim Şirkete bağlı bir Şirketle, hakim Şirketin yonlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir Şirketin yararına yaptığı tüm hukuki işlemlerin ve geçmiş faaliyet yılında hakim Şirketin ya da ona bağlı bir Şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer onlemlerin açıklaması yapılır. Hukuki işlemlerde edimler ve karşı edimler, onlemlerde, onlemin sebebi ve Şirket yonunden yarar ve zararları belirtilir. Zarar denkleŐtirilmiŐse, bunun faaliyet yılı içinde fiilen nasıl gerçekleŐtiĐi veya Şirketin sağladığı hangi menfaatlere ilişkin olarak bir istem hakkı tanındığı ayrıca bildirilir.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'nin, hakim Şirket ve hakim Şirkete bağlı Şirketleri ile ilişkileri hakkında 6102 sayılı Turk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca iŐbu rapor duzenlenmiŐ olup rapor, doğru ve dürüst hesap verme ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş.	A	Nama	1.874.849,75	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	35.052.949,97	15,43
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık)	B	Hamiline	132.332.502,28	58,24
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	56.852.200,00	25,02
Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi Ticaret A.Ş.	B	Hamiline	1.095.653,00	0,48
TOPLAM			227.208.155,00	100,00

HAKİM ŞİRKET VE HAKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİ

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

HAKİM ŞİRKET VE HAKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLERLE İLİŞKİLER

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

2014 Yılında Gerçekleştirilen İşlemler

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Doğuş Oto Pazarlama Tic. A.Ş.	58.842	12.095
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	47.920	10.510
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	16.294	-
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	6.195	6.195
A Yapım Radyo ve Televizyon Yay. A.Ş.	2.744	2.722
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	1.231	10.704
Toplam	133.226	42.226
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	67.540	-
Toplam	67.540	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İlişkili taraflara borçlar:

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

İlişkili taraflara diğer borçlar:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	128.935	-
Toplam	128.935	-

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bankalar - vadesiz mevduat		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	30.338	19.862
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.	2.992	-

Bankalar - vadeli mevduat

Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	13.087.049	-
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. - Malta Şubesi	7.018.464	10.226.735

Finansal yatırımlar

Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	8.150.121	13.174.427
-----------------------------------	-----------	------------

Yatırım fonları

Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	-	4.538.833
-----------------------------------	---	-----------

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlişkili taraflarla işlemler

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

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

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

Faiz gelirleri		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	298.590	584.984

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

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

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

Hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yapılan işlemlerde uygulanan fiyat ve bedeller emsallere uygun olup, hâkim şirket, hâkimiyetini şirketimizi kayba uğratacak şekilde kullanmamıştır. Ayrıca; hâkim şirket ve ona bağlı şirketler, şirketimizi kayba uğratacak şekilde iş, varlık, fon, personel, alacak ve borç devri gibi hukuki işlemler yapmaya; kârını azaltmaya ya da aktarmaya; malvarlığını aynı veya kişisel nitelikte haklarla sınırlandırmaya; kefalet,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

garanti ve aval vermek gibi sorumluluklar yüklemeye; ödemelerde bulunmaya; haklı bir sebep olmaksızın tesislerini yenilememek, yatırımlarını kısıtlamak, durdurmak gibi verimliliğini ya da faaliyetini olumsuz etkileyen kararlar veya önlemler almaya yahut gelişmesini sağlayacak önlemleri almaktan kaçınmaya yöneltmemiştir.

SONUÇ

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 2014 yılında şirketler topluluğu bünyesindeki hâkim ve bağlı şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2014 yılında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerde emsallerine aykırı olarak bu şirketler yararına bir işlem yapmamıştır. Dolayısıyla şirketin bu bağlamda herhangi bir hukuki işlem yapılmamış olduğu cihetle herhangi bir karşı edim de gerekmemiş, Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi kapsamında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerle ilgili aldığı bir önlem veya zarar denkleştirmesi de bulunmamaktadır.

k) Bu Dönemde Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun;

- 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Birleşme ve Bölünme Tebliği (II-23.2)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-23.2.A)
- 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği (II-23.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-23.1.a)
- 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Pay Tebliği (VII-128.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.1.a)
- 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Pay Alım Tebliği (II-26.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-26.1.a)
- 10.07.2015 tarihli ve 29412 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama Ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7)'de değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (VII-128.7a)

bildirimleri, önceki dönemlerdeki mevzuat değişikliklerine ilaveten şirketimizin faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat olarak gerektiğinde dikkate alınmaktadır.

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

Şirketimizin Doğuş Center Maslak ve Antalya 2000 Plaza için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile 01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin Gebze Center AVM için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Şirketimizin 2015 yılı hesap dönemi içinde portföyüne alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için hizmet alacağı Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ő. ile 01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar atıŐması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket i çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 15.12.2014 - 15.12.2015 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ő. ile herhangi bir çıkar atıŐması ve uyuşmazlığı yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket i çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin ticari sır kapsamında, müşteri ve tedarikçiler ile ilgili bilgilerin gizliliğine hassasiyetle zen göstermektedir.

m) % 5'i AŐan Karşılıklı İŐtiraklere İlişkin Bilgi:

Şirketin bu kapsamda karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

n) Teminat, rehin, ipotek ve kefaletler:

Ortaklık tarafından unc kişiler lehine verilmiŐ olan herhangi bir teminat, rehin, ipotek ve kefalet yoktur. Bu hususa ilişkin açıklama 26.03.2015 tarihinde yapılan genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

o) Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız:

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

Doğuş GYO projelerini gerçekleŐtirdiėi bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik geliŐimine katkıda bulunmayı amaçlamakta ve bu doğrultuda sosyal sorumluluk projeleri yürütmektedir.

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

IV. FİNANSAL DURUM

a) Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Kurulunun Analizi ve Değerlendirmesi, Planlanan Faaliyetlerin GerçekleŐme Derecesi, Belirlenen Strateğik Hedefler KarŐısında Şirketin Durumu:

Şirket 2015 yılının ilk dokuz aylık dönemi net kar rakamı 12.890.839-TL'dir. Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak Şekilde yönetilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Finansal Durum, Karlılık ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Bilgiler:

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

30.09.2015 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız (solo finansallara göre) 769.980.045-TL'dir. Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 86,91'ini oluşturmaktadır.

01.01.2015 - 30.09.2015 tarihlerinde net satış hasılatı 39.787.412-TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin 30.09.2015 dönem sonu itibariyle 26.857.032 EUR tutarında kredi anapara ve faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir;

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	30.09.2015	31.12.2014
Toplam Varlıklar	769.980	756.620
Özkaynaklar	669.206	656.340
Toplam Yabancı Kaynaklar	100.774	100.280
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Kaynaklar	13,09%	13,25%
Toplam Finansal Borç	91.883	93.769
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	11,93%	12,39%

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

Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	30.09.2015	30.09.2014
Hasılat	39.787	33.963
Satışların Maliyeti	(6.646)	(4.932)
Brüt Kar	33.141	29.031
Faaliyet Karı	29.143	25.798
Toplam Kapsamlı Gelir	12.866	25.841
Brüt Kar / Satışlar (%)	83,30%	85,48%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	1,92%	4,10%

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

c) Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirket portföyü; Gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve diğer varlıklardan oluşmaktadır. 30.09.2015 tarihi itibarıyla toplam portföy değeri 769,98 milyon TL olup, portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir.

Portföy Dağılımı (Bin TL)	30.09.2015	31.12.2014
Gayrimenkuller Toplamı	713.790	697.338
Para ve Sermaye Piy.Araçları Toplamı	36.021	54.520
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	20.169	4.762
Toplam Portföy Değeri	769.980	756.620

Gayrimenkul Portföyü

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

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

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

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

Şirket toplam yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde %2 paya sahip olan ve toplam 92 adet bağımsız bölümden oluşan binanın değeri Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 29.12.2014 tarihli ve 2014/7861 numaralı emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir. Ekspertiz raporunda 31.12.2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 13.868.000-TL olarak belirtilmiştir.

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

Doğuş Center Maslak, Doğuş Otomotiv markaları showroomları ve servis alanları, Doğuş Medya Grubu ve markaları, foodcourt alanı ile servis ve hizmet veren, İstanbul’un iş ve finans merkezi konumundaki Maslak’ta yer almaktadır. Merkezin toplam alanı 63.202 m2 olup bunun 47.398 m2’si kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Doğuş Center Maslak projesinin inşaatı Kasım 2006’da bitirilmiş ve kullanıma açılmıştır.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde %29,91 paya sahip olan binanın değeri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 29.12.2014 tarihli ve 2014/7860 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirilmiştir. Ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31.12.2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 213.465.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 03.09.2010 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 kozmetiğe, dekorasyondan elektroniğe 130 civarında mağazayı ve organize perakende sektörünün devlerini bünyesinde bulunduran alışveriş merkezinde; 8.871 m²'lik Real hipermarket, 1.791 m² MacFit, 7.600 m²'lik Koçtaş yapı market, 2.800 m²'lik Teknosa elektronik market, 6.200 m²'lik sinema, go-kart, buz pisti, çocuk eğlence merkezini içeren eğlence alanları ve 4.800 m²'lik food court, restoran, kafe alanları bulunmaktadır.

Şirket toplam yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde %67,86 paya sahip olan binanın değeri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 31.12.2014 tarihli ve DGS-141001 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirilmiş ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün ve arsanın 31.12.2014 tarihindeki gerçeğe uygun toplam değeri 466.159.000 TL olarak belirlenmiştir.

Kiralanın Varlıklarla İlgili Bilgiler

30.09.2015 (bir aylık) kira verileridir.

Gayrimenkuller	Aylık Kira Geliri-TL	Aylık Kira Ekspertiz Değeri-TL
Gebze Center AVM	2.852.933	2.331.412
Doğuş Center Maslak	2.003.918	1.395.000
Antalya 2000 Plaza	53.807 *	93.245

Not: Antalya 2000 Plaza aylık kira geliri rakamı %52,72 doluluk oranına göre oluşmaktadır.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Para ve Sermaye Piyasası Araçları	30.09.2015	30.09.2015	31.12.2014	31.12.2014
Döviz Varlıklar (TL Karşılığı)	5.011.788	13,92%	3.677.735	6,75%
Vadeli Döviz Tevdiat	4.915.339	13,65%	3.653.715	6,70%
Vadesiz Döviz Tevdiat	96.449	0,27%	24.020	0,05%
TL Varlıklar	31.009.692	86,09%	50.842.222	93,25%
Vadeli TL Mevduat	30.978.834	86,00%	42.666.415	78,25%
Vadesiz TL Nakit ve Banka	30.858	0,09%	25.686	0,05%
Finansal Yatırımlar	0	0,00%	8.150.121	14,95%
Yatırım Fonları	0	0,00%	0	0,00%
Genel Toplam	36.021.480	100,00%	54.519.957	100,00%

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Planlanan/Devam Eden Projeler

Gebze Ek Binalar Projesi

01.01.2014 – 30.09.2015 döneminde; Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, Gneyyanyol Caddesi No:310 adresinde kain ve tapunun G22B24B2A Pafta, 5678 Ada, 20 nolu parselinde kayıtlı gayrimenkulumuz üzerinde; “Otel inŐaattı öncelikli olmak üzere ve ek binalar inşaat projesi” yapılması çalışmalarına baŐlanmıŐtır.

Bu kapsamda 09.07.2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı gereği;

Proje tasarım kontrolü, proje yönetimi ve kontrollüğü hizmetleri için alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İŞletme A.Ő. ile 5.000.000-TL+KDV (beŐmilyon TL+KDV) karşılığı sözleşme imzalanmasına,

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

Proje hakkında 17.02.2015 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı gereği aşağıdaki gibi bir açıklama yapılmıŐtır;

10.07.2014 tarihinde yapmış olduğumuz özel durum açıklaması doğrultusunda;

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

“Gebze Center Ek Binalar Projesine” ilişkin olarak; İnşaat Yapı Ruhsatı (ruhsat no:122) 20.02.2015 tarihinde alınmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Ekspertiz Rapor zetleri

Antalya 2000 Plaza

Değerleme	: Antalya 2000 Plaza
Talep Tarihi	: Aralık 2014
Raporu Hazırlayan	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ő.
Rapor Tarihi ve Rapor No	: 29.12.2014/2014-7861
Değerleme Tarihi	: 29.12.2014
Tapu Bilgileri	: Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, HaŐimiŐcan mahallesi, 10479 ada, 1 nolu parselde kayıtlı 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33,34,35,36,37,38,39,47,48 bağımsız bölüm numaralı iŐyerleri ile; 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 bağımsız bölüm numaralı bürolar
Nihai Değer (KDV Hariç)	:13.868.000 TL
Sigorta Değer	: 2.192.415 EU

Doğuş Center Maslak

Değerleme Konusu	: Doğuş Center Maslak
Talep Tarihi	: Aralık 2014
Raporu Hazırlayan	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ő.
Rapor Tarihi ve Rapor No	: 29.12.2014/2014-7860
Değerleme Tarihi	: 18-22.12.2014
Tapu Bilgileri	: İstanbul İli, ŐiŐli İlçesi, 1. Ayazağa mah., mleki Mevki, 2 Pafta, 1 ada, 131'nolu parsel
Nihai Değer(KDV Hariç)	: 213.465.000 TL
Sigorta Değer	: 34.355.942 EU

Gebze Center AVM

Değerleme Konusu	: Gebze Center AVM
Talep Tarihi	: Aralık 2014
Raporu Hazırlayan	: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ő.
Rapor Tarihi ve Rapor No	: 31.12.2014/DGS-1410001
Değerleme Tarihi	: 24-26.12.2014
Tapu Bilgileri	: Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan mah, G22B24C2A ve G22B24B2A Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 22 ve 24 parsel
Nihai Değer (KDV Hariç)	: 466.159.000 TL
Sigorta Değer	: 91.077.144 EU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	36.021.480	54.519.957
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	713.789.905	697.337.714
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	67.540
	Diğer Varlıklar		20.168.660	4.694.804
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	769.980.045	756.620.015
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	91.883.277	93.769.136
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	128.935
İ	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	669.206.259	656.340.414
	Diğer Kaynaklar		8.890.509	6.381.530
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	769.980.045	756.620.015

Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	36.018.921	46.358.509
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	268.125	197.972
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%92,70	%92,16
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%4,68	%7,21
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	-	-
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%13,77	%14,31
8 Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%4,68	%6,13
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	L/D	Azami %10	-	-

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a” 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin “a, b,c ve d” bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar yukarıda gösterilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 FİNANSAL DURUM TABLOSU BİLANÇO

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		41.976.737	57.371.102
Nakit ve nakit benzerleri	3	36.021.480	46.369.836
Finansal yatırımlar	4	-	8.150.121
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6,29	228.316	133.226
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	1.803.724	2.215.523
Diğer alacaklar			
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7,29	-	67.540
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	18.716	278.076
Peşin ödenmiş giderler	8	274.337	104.225
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	74.166	34.430
Diğer dönen varlıklar	17	9.017	18.125
DURAN VARLIKLAR		731.550.289	699.248.913
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	713.789.905	697.337.714
Maddi duran varlıklar	11	1.106.897	1.338.931
Maddi olmayan duran varlıklar	12	154.528	165.125
Peşin ödenmiş giderler	8	16.487.255	395.439
Diğer duran varlıklar	17	11.704	11.704
TOPLAM VARLIKLAR		769.980.045	756.620.015
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		29.575.335	24.896.112
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	21.013.846	18.644.553
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6,29	677.944	810.773
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	4.729.873	966.134
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	38.115	30.449
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7,29	-	128.935
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	170.943	74.475
Ertelenmiş gelirler	8	249.435	214.697
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	1.485.256	2.896.302
- Borç karşılıkları	16	761.506	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	448.417	1.129.794
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		71.198.451	75.383.489
Finansal borçlanmalar	5	70.869.431	75.124.583
Diğer borçlar	7	250.179	184.908
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	78.841	73.998
ÖZKAYNAKLAR		669.206.259	656.340.414
Ödenmiş sermaye	19	227.208.155	227.208.155
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		245.372	245.372
Paylara ilişkin primler		223.452.917	223.452.917
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		(4.368)	20.626
Geçmiş yıl karları		205.413.344	153.585.099
Net dönem karı		12.890.839	51.828.245
TOPLAM KAYNAKLAR		769.980.045	756.620.015

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2015	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2015	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2014	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2014
Hasılat	20	39.787.412	14.198.765	33.963.028	11.902.985
Satışların maliyeti (-)	20	(6.646.075)	(2.765.706)	(4.931.981)	(1.579.512)
Brüt kar		33.141.337	11.433.059	29.031.047	10.323.473
Genel yönetim giderleri (-)	21	(3.681.920)	(1.191.088)	(3.161.654)	(962.980)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	229.706	91.898	140.586	9.847
Esas faaliyetlerden diğer giderleri(-)	22	(564.292)	(181.969)	(212.230)	(136785)
Esas faaliyet karı		29.142.831	10.151.900	25.797.749	9.233.555
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	436.994	-	1.306.880	424.001
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		29.579.825	10.151.900	27.104.629	9.657.556
Finansman gelirleri	24	4.088.509	1.545.939	6.265.056	874.780
Finansman giderleri (-)	25	(20.777.495)	(13.378.094)	(7.535.248)	(1.330.338)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar		12.890.839	(1.680.255)	25.834.437	9.201.998
Vergi geliri / (gideri)	27	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		12.890.839	(1.680.255)	25.834.437	9.201.998
Diğer kapsamlı (gider) / gelir		(24.994)	(6.359)	6.368	(3.161)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		12.865.845	(1.686.614)	25.840.805	9.198.837
Hisse başına kazanç	28	0,0567	(0,0074)	0,1137	0,0405

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

	Ödenmiş sermaye	Pay Senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
					Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	227.208.155	223.452.917	19.058	245.372	131.669.832	21.915.267	604.510.601
Transferler	-	-	-	-	21.915.267	(21.915.267)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	6.368	-	-	25.834.437	25.840.805
30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler (sınırlı denetimden geçmiş)	227.208.155	223.452.917	25.426	245.372	153.585.099	25.834.437	630.351.406
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	227.208.155	223.452.917	20.626	245.372	153.585.099	51.828.245	656.340.414
Transferler	-	-	-	-	51.828.245	(51.828.245)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(24.994)	-	-	12.890.839	12.865.845
30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler (sınırlı denetimden geçmiş)	227.208.155	223.452.917	(4.368)	245.372	205.413.344	12.890.839	669.206.259

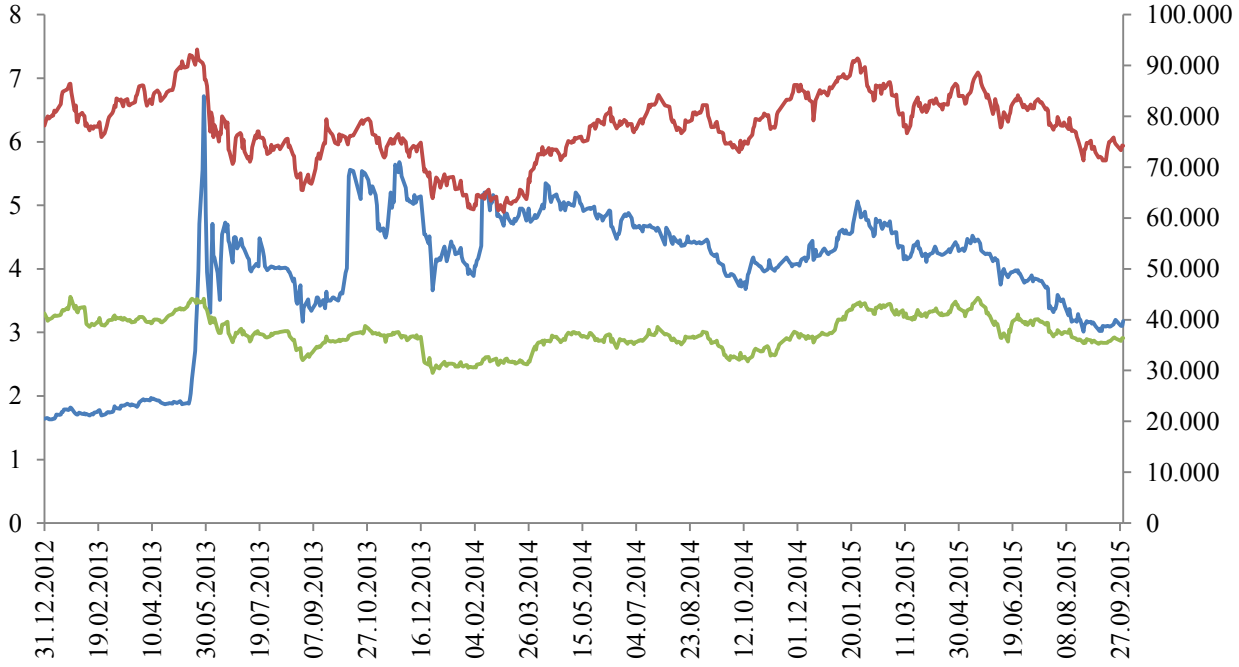
DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2015 NAKİT AKIŞ TABLOSU**

	Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2015	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2014
Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Net dönem karı		12.890.839	25.834.437
Düzeltilmeler:			
Maddi duran varlıklar amortismanı	11	305.157	315.986
Maddi olmayan duran varlıklar tükenme payları	12	14.593	11.409
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltilmeler		963.369	2.239.357
Karşılıklar ile ilgili düzeltilmeler		(26.743)	71.323
Şüpheli alacak karşılığı ile ilgili düzeltilmeler		(451.972)	(139.983)
Gerçekleşmemiş kur farkları		17.293.002	(22.595)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önce sağlanan net nakit		30.988.245	28.309.934
Ticari alacaklardaki azalış/(artış)		768.681	(1.161.542)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış		(15.965.656)	(746.067)
Ticari borçlardaki (azalış)/artış		3.630.910	330.308
Diğer yükümlülüklerdeki (azalış)/artış		155.337	1.626.787
Ödenen personel prim karşılıkları		(1.404.454)	(1.301.591)
İşletme faaliyetlerden kaynaklanan net nakit		18.173.063	27.057.829
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımları	10	(16.452.191)	(226.556)
Finansal yatırımlar		7.713.127	1.281.661
Maddi duran varlık alımları	11	(75.053)	(1.218.853)
Maddi duran varlık çıkışları		1.930	-
Maddi olmayan duran varlık alımları	12	(3.996)	(31.545)
Alınan faizler		436.994	1.306.880
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(8.379.189)	1.111.587
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Kredi anapara geri ödemeleri		(18.778.896)	(18.772.243)
Faiz ödemeleri		(2.797.310)	(3.249.298)
Alınan faizler		2.627.638	1.898.540
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(18.948.568)	(20.123.001)
Yabancı para çevrim farkı öncesi nakit ve nakit benzeri değerler üzerindeki (azalış)/artış			
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(9.154.694)	8.046.415
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki (azalış)/artış		(10.320.049)	7.999.798
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		46.122.578	26.919.725
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	3	35.802.529	34.919.523

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

30.09.2015 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanıŐ fiyatı 3,18-TL olup piyasa değeri 722.521.932-TL'dir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

d) Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Kurulunun Değerlendirmeleri ve Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileŐtirmek İçin Alınması Düşünölen Önlemler:

Şirketin sermayesinin karşılıksız kalmasına veya borca batık olmasına ilişkin herhangi bir durum mevcut olmadığı gibi, bu durumla ilgili olarak Şirketin finansal yapısını iyileŐtirmek için alınması gereken herhangi bir önlem bulunmamaktadır.

e) Şirket Kar Dağıtım Politikası ve 2014 Yılıının Kar Dağıtımı Hakkında Bilgi:

Kar Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtımı konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

Şirket, kar dağıtımı 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 yükümlölük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabilir karın tespitinde indirim konusu edilebilir.

Buna göre;

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görölen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşölmesinden 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 baĐıŐların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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, ertesine yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

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

Kar Dağıtım Zamanı

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2014 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.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri II.14.1. sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan 01.01.2014 – 31.12.2014 hesap dönemine ilişkin Solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2014 yılı faaliyetlerinden 51.828.245-TL dönem karı; Vergi Usul Kanunu’na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 29.113.439,36-TL dönem karı gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına ve şirket kar dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan ve şirket ana sözleşmesi gereği ayrılması gereken, 2014 yılı Genel Kanuni Yedek Akçe, yasal kayıtlarımızdaki dönem karı tutarı üzerinden hesaplanarak, 1.455.671,97-TL olarak belirlenmiştir. 1.455.671,97-TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasından sonra SPK mevzuatına göre hesaplanan net dağıtılabilir kar tutarı 50.372.573,03-TL’dir. Vergi Usul Kanunu’na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir kar tutarı ise 27.657.767,39-TL’dir.

27.02.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, şirketimizin mevcut yatırımları ve büyüme politikaları doğrultusunda 2014 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması hususunun Genel Kurul’un onayına sunulmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

26.03.2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda ilgili karar onaylanmıştır.

V. ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ

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

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

Kıralanabilir 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün büyük kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiŐtir. Bunun dışındaki kiracıardan teminat mektubu olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlölüklerini yerine getirmekte güçlük yaŐaması riskidir. 30.09.2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlölükleri 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 amaçlamıŐtır.

Kur riski

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

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

Doğuş Center Maslak kira kontratları ise ABD Doları bazında yapılmıŐtır.

Faiz oranı riski

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

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

Sermaye Yönetimi

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 04.04.2013 tarih, 355 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler dikkate alınarak, Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur.

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

Komitenin Oluşumu, Yapısı Ve Çalışma Esasları

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

İcra Başkanı veya Genel Müdür Komite'de görev alamaz.

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

Komite, toplantı esasıyla çalışır. Komite, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta Şirket merkezinde toplanır. Komite'nin yaptığı tüm çalışmalar ve Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve çalışmalar arşivlenir. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespitleri ve önerilerini hazırlanacak yazılı bir rapor ile Yönetim Kurulu'na sunar.

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

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Komite'nin Görev ve Sorumlulukları

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin düzenlemelere uygun olarak komite sorumluluğunda olan tüm görevleri yerine getirir. Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve şirketin risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur.

Başlıca görevleri ise;

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

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

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

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

Risk politikalarının değiştirilmesi konusunda Yönetim Kurulu'na görüş sunulması.

VI. DİĞER HUSUSLAR

a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 9-10'uncu maddesinin 1'inci fıkrası uyarınca Ortaklığımız ile ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arzeden işlemlerin kapsamı ve bu işlemlere ilişkin şartlar yönetim kurulu tarafından karara bağlanmakta, 6102 sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca "şirketler topluluğu içerisinde yer alan bağlı şirketin yönetim kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, şirketin hâkim ve bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenlemesi gerekliliği" ne uygun olarak bağlılık raporu oluşturmaktadır. Söz konusu işlemlerin kapsamında ve şartlarında önemli bir değişiklik olması durumunda, konu hakkında yeniden yönetim kurulu kararı alınmaktadır.

Şirket'in satış gelirlerinin %40'ı (30.09.2014: %37) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

Kira gelirleri

	30 Eylül 2015	30 Eylül 2014
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	9.415.192	6.251.539
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	4.868.476	3.737.420
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	631.120	484.609
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	514.778	1.277.014
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	308.955	217.360
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	25.143	23.591
Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	9.783	7.877
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşl.A.Ş.	-	88.859
Toplam	15.773.447	12.088.269

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hizmet Giderleri ve Diğer Giderler

Antalya 2000 Plaza Yöneticiliği	271.929	224.932
Doğuş Holding A.Ş.	190.618	266
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	189.170	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	171.236	160.124
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	170.724	-
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	148.165	146.198
Kral Pop Medya Hizmetleri A.Ş.	124.000	-
Kral TV Radyo ve Televizyon Yayın A.Ş.	62.500	-
Garanti Portfoy Yönetimi	13.842	91.137
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	9.454	14.370
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	1.388	15
Antur Turizm A.Ş.	1.143	488
Toplam	1.354.169	637.530

Hizmet Alımı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	1.610.253	-
---	-----------	---

Faiz Gelirleri

Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	469.718	202.795
------------------------------	---------	---------

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

Şirketin kamuya açıklanmış ayrı bir insan kaynakları departmanı ve insan kaynakları politikası bulunmamaktadır. Bu konuda Doğuş Grubu'nun uygulamaları takip edilmektedir. Şirketimizde; 30.12.2014 tarih, 2014/400 sayılı Yönetim Kurulu toplantısı sonucu kabul edilmiş bir Personel Tazminat Politikası mevcuttur. Çalışanlara ücret, işyerinde yemek verilmesinin yanında İş Kanunu'nda yer alan diğer sosyal haklar eksiksiz olarak sağlanmaktadır. Çalışanlardan 13 kişi şirket tarafından yaptırılan sağlık ve hayat sigortası kapsamındadır. Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 30.09.2015 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 231.615-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'na Kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 78.841-TL dir. Kullanılmamış izin karşılığı olarak 389.710-TL ayrılmıştır.

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

Hesap döneminin kapanmasından sonra Sermaye Piyasası Kurulu tarafından; 10.07.2015 tarihli ve 29412 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7a) hazırlanmıştır. Doğuş GYO'da tebliğin gerekleri ile ilgili mevzuata aykırı bir durum söz konusu değildir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

V. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Bölüm I - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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-hazırlanmıştır. 2015 yılına ilişkin ara dönem faaliyet raporlarımızda Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum beyanı sunulacaktır.

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

01.01.2015 – 30.09.2015 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde 1 (bir) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanaklara bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Ayrıca;

Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde 5 (beş) kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde 4 (dört) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanaklara bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

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

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

01 01 2014 - 31 12 2014 dönemine ait finansal raporlar, 27 02 2015

01 01 2015 - 31 03 2015 dönemine ait finansal raporlar, 11 05 2015

01 01 2015 - 30 06 2015 dönemine ait finansal raporlar, 07 08 2015

tarihlerinde Kamuyu aydınlatma platformunda duyurulmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi içerisinde de Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda kurulan komiteler etkin olarak faaliyetlerini sürdürmüŐlerdir. Őirketimizce 01.01.2015 - 30.09.2015 faaliyet döneminde, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuŐ olup, uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar atıŐması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların Şirketin finansal durumunu tam olarak yansıtığına ve Şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. olarak Yönetim ve İcra iŐleyiŐinde Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tüm mevzuatların titizlikle uygulandığına, pay sahipleri, menfaat sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Yönetim Kurulu iŐlerliđi açısından prensiplere uyumun 01.01.2015 - 30.09.2015 döneminde de uyulduğuna, Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin hiçbir çıkar atıŐması olmadığını beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim Komitesi olarak, gerekli grlen durumlarda yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını en iyi yönetim uygulamalarından olmak için iyileştirici tavsiyelerde bulunmaya titizlikle uyacağımızı, gerek ticari iŐlerle ilgili mevzuatlarda gerekse Sermaye Piyasası Kurulunca güncellenen, deđiŐen mevzuatlarla ilişkin gelişmeleri titizlikle takip edeceğimizi beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Mustafa Doğrusoy
Başkan

Mustafa Ahmet Őnaydın
ye

Hasan Hüsnü Güzelöz
ye