

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



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

**1 Ocak 2015 – 31 Mart 2015**

**Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## I. GENEL BİLGİLER

### a) Raporun Dönemi

Faaliyet Raporumuz 01.01.2015 – 31.03.2015 dönemini kapsamaktadır.

### b) Ortaklığın Ünvanı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Şirketin Tarihçesi ve Genel Bilgileri

İlk kez 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan yasal düzenlemeler ile ülkemizde uygulama zemini bulan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) şirketleri 1997 yılından itibaren halka açılarak Borsa'da işlem görmeye başlamıştır. Şirketimiz, 25 Temmuz 1997 tarihinde 5 milyon TL kayıtlı sermayesi ve 250 bin TL ödenmiş sermayesi ile Osmanlı GYO ünvanıyla Borsa'daki üçüncü GYO şirketi olarak işlem görmeye başlamış ve İMKB 100 endeksine dahil edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

İMKB endeksinde halen 'DGGYO' koduyla işlem görmektedir.

**Merkez Adresi** : Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi, No:4/23 Maslak/Sarıyer 34398  
İstanbul

**Telefon No** : (212) 335 28 50

**Fax No** : (212) 335 28 99

**Ticaret Sicil No** : 373764

**Mersis No** : 0648-0081-4890-0019

**İnternet Adresi** : [www.dogusgyo.com.tr](http://www.dogusgyo.com.tr)

**Elektronik Posta Adresi:** info@dogusgyo.com.tr

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### **Vizyon/Misyon**

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

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

### **Yatırım Stratejisi**

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

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

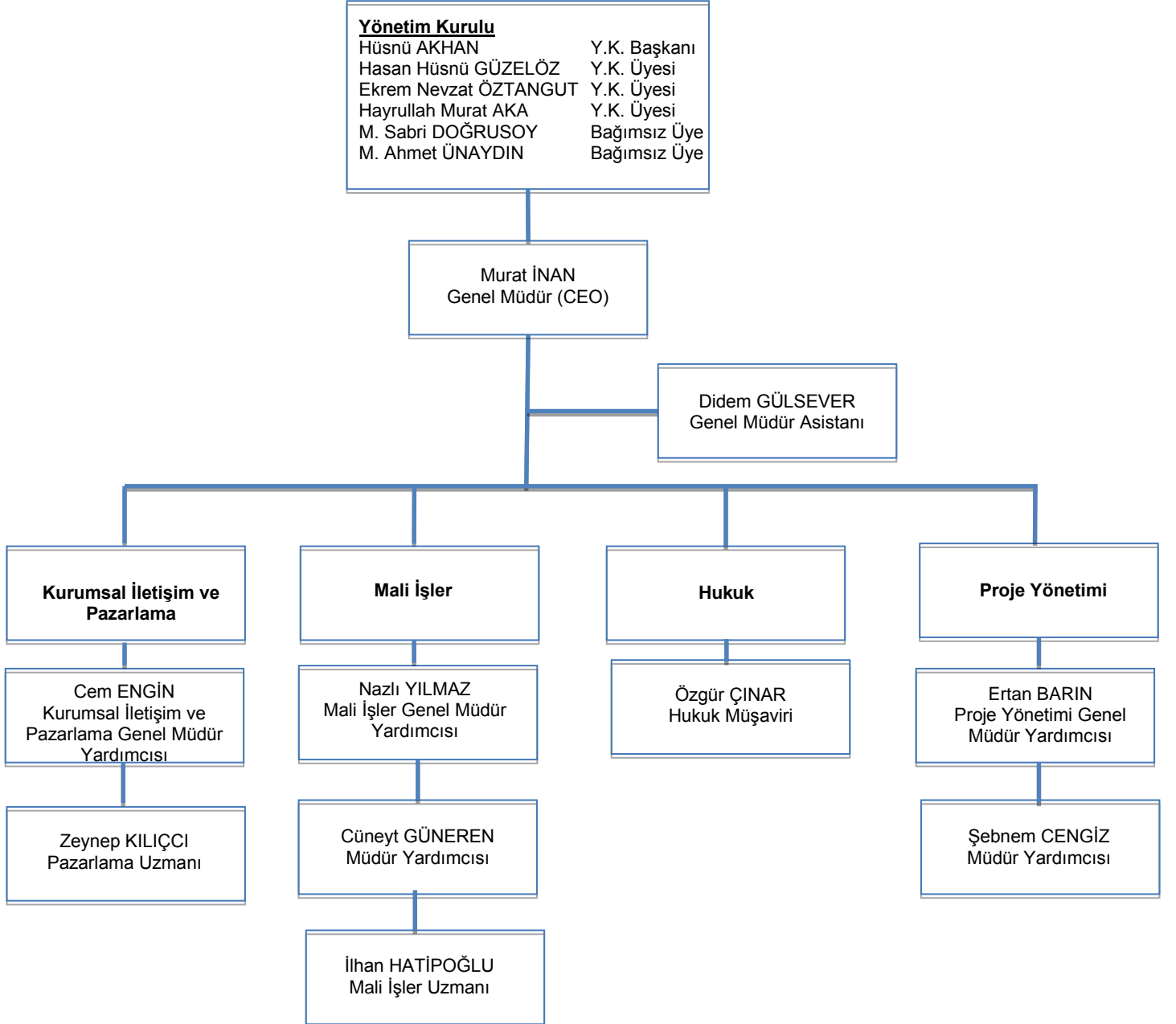
Şirketin portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkanları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### ORGANİZASYON ŞEMASI

31 Aralık 2013 tarih 374 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 01.01.2014 tarihi itibarıyla şirketimiz personeli Ertan Barın Proje Yönetiminden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, Nazlı Yılmaz Mali İşlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, Cüneyt Güneren Mali İşler Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Ayrıca 10.10.2014 tarihinde Şebnem Cengiz Proje Yönetimi Müdür Yardımcısı ve 02.02.2015 tarihinde İlhan Hatipoğlu Mali İşler Uzmanı olarak şirketimizde göreve başlamıştır. Bu atamalarla şirketin organizasyon yapısı değişmiş olup aşağıdaki şemada gösterildiği gibidir;



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31 Mart 2015 itibarıyla aşağıdaki gibidir;

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

Kayıtlı Sermayesi : 500.000.000 TL

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

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

31 Mart 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.Ő. %74,98

Halka AçıK %25,02

Toplam: % 100,00

**Şirket İŐtiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız:**

Şirketimizin 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### d) 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.

Ortaklar	Pay Adedi	Grubu	İmtiyazlı / İmtiyazsız Payların Oy Hakkı	İmtiyazlı / İmtiyazsız Payların Toplam Oy Hakkı	İmtiyazlı / İmtiyazsız Payların Toplam Oy Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ő. (Halka Kapalı)	1.874.849,75	A	1	1.874.849,75	0,83
Doğuş Holding A.Ő. (Halka Kapalı)	35.052.949,97	B	1	35.052.949,97	15,43
Doğuş Holding A.Ő. (Halka Açık-Kısmi Bölünme ile gelen)	132.332.502,28	B	1	132.332.502,28	58,24
Doğuş Turizm Sağlık Yat. İŐl. San. A.Ő.	1.095.653,00	B	1	1.095.653	0,48
Halka Açık Kısım	56.852.200,00	B	1	56.852.200	25,02
<b>Toplam</b>	<b>227.208.155,00</b>			<b>227.208.155</b>	<b>%100,00</b>

### e) 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 zorlaŐtırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık kullanımına azami özen gösterilmektedir. 1 Ocak 2015-31 Mart 2015 döneminde azınlık pay sahiplerimiz tarafından Őirketimize ulaşan herhangi bir eleŐtiri veya Őikayet olmamıştır. Şirketimiz hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. (A) Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Bunun dışında Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Şirketimizde oy hakkına haiz bulunan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleŐmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir. Şirketimizin sermayesinde karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### f) Şirketin Ortaklık Yapısı İle İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

Hesap dönemi içerisinde Şirketin Sermaye ve Ortaklık yapısında değişiklik olmamıştır.

### g) Şirketin Esas Sözleşmesi ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

Hesap dönemi içinde Esas Sözleşmesinde bir değişiklik olmamıştır.

### h) Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler

#### YÖNETİM KURULU

26 Mart 2014 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 BitiŐ Tarihi	İcra Durumu	Bağımsızlık Durumu
Hüsnü AKHAN	Başkan	26.03.2015	26.03.2016	İcraı değil	
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	26.03.2015	26.03.2016	İcraı değil	
Hayrullah Murat AKA	Üye	26.03.2015	26.03.2016	İcraı değil	
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	26.03.2015	26.03.2016	İcraı	
Mustafa Sabri DOĞRUSOY	Üye	26.03.2015	26.03.2016	İcraı değil	Bağımsız Üye
Mustafa Ahmet ÜNAYDIN	Üye	26.03.2015	26.03.2016	İcraı değil	Bağımsız Üye

#### Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Şirket Yöneticilerinin ÖzgeçmiŐleri

##### **Hüsnü AKHAN**

##### **Yönetim Kurulu Başkanı**

Hüsnü Akhan 23 Ocak 1953 yılında Birecik/Őanlıurfa'da doğdu. İlk ve Orta öğrenimini Birecik Lisesi'nde tamamladı. ODTÜ İşletme mezunu olan Hüsnü AKHAN, ekonomi dalındaki yüksek lisansını University of Miami (ABD)'den almıŐtır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın çeşitli kademelerinde görev yapan Akhan aynı zamanda Londra Ofisi'nde temsilcilik, Dış İlişkiler biriminde ise Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüş olup, 1994 senesinde Doğuş Grubu bünyesine katılmıştır. Garanti Bankası'nda Hazine, Operasyon ve Dış İliŐkilerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalıŐmasını müteakip, 1998 yılında Körfezbank Genel Müdürlüğü görevine atanmıştır. 2001-2005 seneleri arasında Doğuş Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve CFO olarak görev yapan Hüsnü AKHAN, Ocak 2006'dan bu yana Doğuş Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapmaktadır. Ayrıca Doğuş Grubu Şirketlerinden Doğuş Gayrimenkul, Doğuş Enerji, Doğuş Sağlıklı YaŐam, Körfez Havacılık, Doğuş Planet Elektronik Tic. ve BiliŐim Hizmetleri ve Pozitif Müzik Yönetim Kurulu Başkanlığı, D Enerji Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve TUVTURK, Doğuş IMG, Doğuş İnşaat, GarantiBank Moscow Yönetim Kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### **Murat İNAN** **Genel Müdür**

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. Maliye Bakanlığı'na bağlı olarak 1993 yılında İngiltere'de bankacılık sektörüyle ilgili Vergisel çalışmalarda bulunmuş olup Eylül 1997'de kamu görevinden ayrılarak özel sektörde çalışmaya başlamıştır.

1997 yılında Zorlu Holding bünyesindeki Vestel Şirketler Grubu'nda Mali Baş Danışman ve Mali İşler Grup Müdürü olarak görev yapan İNAN, 1998 yılında Doğuş Grubu'na geçmiştir.

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

### **Ekrem Nevzat ÖZTANGUT**

#### **Üye**

Hacettepe Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olduktan sonra 1984-1994 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi'nde Denetçi ve Baş Denetçi olarak görev yapmıştır ve ayrıca 1992-1994 seneleri arasında Marmara Üniversitesi'nde öğretim görevlisi olarak çalışan ÖZTANGUT hali hazırda Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Genel Müdürlüğü yanı sıra, Doğuş Grubu şirketlerinden Dream Doğuş Restarurant Grubu Şirketleri ve Doğuş SK Girişim Sermayesi Yönetim Kurulu Başkanlıkları, TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi Üyesi ve Garanti Emeklilik Yönetim Kurulu Üyesidir. ÖZTANGUT Doğuş Otomotiv, Doğuş Oto, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Doğuş Enerji Toptan Elektrik Ticaret A.Ş., Garanti Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu Üyelikleri ve grup dışı olarak 2011 tarihinden bu yana Goodyear Lastikleri T.A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği ve Genç Başarı Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir. ÖZTANGUT 2000-2013 yılları arasında Takasbank Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve 2007-2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı Kuruluşlar Birliği Başkanlığı yapmıştır.

### **Hayrullah Murat AKA**

#### **Üye**

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

### **Hasan Hüsnü GÜZELÖZ**

#### **Üye**

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

vermektedir. İngilizce bilmektedir. 18.04.2011'den bu yana Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. yönetim kurulu üyeliği görevini icra etmektedir.

### **Mustafa Sabri DOĞRUSOY**

#### **Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye**

1981'de Yıldız Teknik Üniversitesi'nden Mühendis, 1983'de İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Lisansüstü eğitimden MBA derecesi ile mezun oldu. Yönetim, Strateji ve Yatırım Danışmanı olarak, Kurumsal Yönetim, Kurumsal Risk Yönetimi, Kurumsal Finansman, Aile Şirketleri ve Kurumsallaşma, Türk Ticaret Kanununun şirketlerde uygulanma süreçlerinde ve Borsa şirketlerine Sermaye Piyasası mevzuatları konularında destek vermekte, finansman, ortak bulunması, şirket birleşme, devir ve satın almalarının gerçekleştirilmesi projelerinde görev almaktadır. Uzun yıllardan bu yana Türkiye'nin saygın kuruluşlarından bazılarında İcra Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış olup, 2014 yılından itibaren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő'de Yönetim Kurulu Üyesi -Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır. Ayrıca Doğuş Grubu şirketlerinden Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ő.'de 2012 yılından bu yana Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız Üye olarak görev almaktadır.

### **Mustafa Ahmet ÜNAYDIN**

#### **Bağımsız Üye**

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

### **Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler:**

Murat İNAN, Genel Müdür/ CEO

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

Nazlı YILMAZ, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

Ertan BARIN, Proje Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı

31.03.2015 tarihi itibariyle şirketimizin bordrosunda 6 kadın, 8 erkek olmak üzere toplam 14 personel mevcuttur. Hesap dönemi içerisinde üst düzey yönetici sayısında bir değişiklik olmamıştır, Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır.

#### **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.Ő. ve Doğan Dış Ticaret A.Ő. şirketlerinde Dış Ticaret alanında görev yapmıştır. İngiltere/Londra'da faaliyet gösteren ve Doğan Holding'e bağlı Falcon Purchasing Services Ltd. şirketinde Dış Ticaret Operasyonları alanında Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmüştür. 2005 yılının Mayıs ayında Doğuş 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'ye Satış ve Pazarlama'dan sorumlu Grup Müdürü olarak transfer olmuştur. Mart 2008 tarihi itibariyle başladığı Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketinde Kurumsal İletişim, Kiralama ve Pazarlama'dan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### **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 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Direktörü olarak görev yapmakta olup, 01 Ocak 2014 tarihi itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 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**

YTÜ İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde lisans (1994) ve YTÜ 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 San. A.Ş.'de Proje Müdürü, 2005-2013 yılları arasında Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'de Proje Yönetim Direktörü olarak çalışmış ve 2014 itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Proje Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

#### **Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler:**

Yönetim Kurulu Üyeleri 26 Mart 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.

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulunun 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 olduğunuz onaylamıştır. Bu belge şirket internet sitesinde mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, 26.03.2015 tarihinde seçildikleri Genel Kurul'a sunulmuştur. 01.01.2015 - 31.03.2015 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, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurul'ca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin, şirket faaliyet konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususunda TTK 395. ve 396. maddeleri kapsamında Genel Kurul'dan onay alınmaktadır. 01.01.2015 – 31.03.2015 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

01.01.2015 – 31.03.2015 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yönetim kurulunda her üyenin eşit oy hakkı olup, görevlerini etkin olarak yerine getirebilecekleri sıklıkta toplantı düzenlenmekte ve sekreteryası şirket tarafından gerçekleştirilmektedir. Yönetim Kurulu toplantılarında gündem önceden hazırlanarak üyelerin incelemesine sunulmaktadır. Yönetim Kurulu; Şirket işleri lüzum gösterdikçe toplanır. Ancak ayda en az bir defa toplanması mecburidir. Yönetim Kurulu 01.01.2015 – 31.03.2015 döneminde 8 kere toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 13 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 Kurulunun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve 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 Mart 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.

01.01.2015 – 31.03.2015 döneminde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2015 – 31.03.2015 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve çalışanları haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamış, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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

### **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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

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

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 belirtim.

Bu kapsamda;

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

Şirketimizin 01 Ocak 2015 - 31 Mart 2015 dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları ve faaliyet raporu Yönetim Kurulunun 11/05/2015 tarih ve 2015/418 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)"nin 2'nci bölümünün 9'uncu maddesi gereğince Sorumluluk Beyanında bulunmuş ve Finansal Raporlarımız ve Faaliyet Raporumuz ile aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan etmiştir.

### SERMAYE PİYASASI KURULUNUN

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

Yönetim Kurulumuzun 11 Mayıs 2015 tarih ve 2015/418 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:II, No:14.1 sayılı Tebliğ esasları gereği, Şirketimizin 01.01.2015 -31.03.2015 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,
  - 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 açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
  - Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki Tebliğ uyarınca solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını, şirketin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüstçe yansıttığını beyan ederiz.
- Saygılarımızla,

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



Mustafa Sabri DOĞRUSOY  
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi



Mustafa Ahmet ÜNAYDIN  
Denetimden Sorumlu Komite Bşk.



Nazlı YILMAZ  
Mali İşler Genel Müdür Yrd.



Murat İNAN  
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 yapılıncası 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 – 31.03.2015 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 Mart 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 Ünaydın - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
  - Mustafa Sabri Doğrusoy (Yönetim Kurulu Üyesi– Bağımsız Üye)
- b) Kurumsal Yönetim Komitesi
  - Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
  - Hasan Hüsnü Güzelöz - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı)
  - Mustafa Ahmet Ünaydın - (Yönetim Kurulu Üyesi– Bağımsız Üye)
- c) Riskin Erken Saptanması Komitesi
  - Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
  - Mustafa Ahmet Ünaydın - (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
  - Hasan Hüsnü Güzelöz - Yönetim Kurulu Üyesi (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.

### **a) Denetimden Sorumlu Komite**

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

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

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

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

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

Komite çalışmalarının etkinliği için en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır. Yaptıkları tüm çalışmalarını 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 - 31.03.2015 döneminde 3 kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### **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 üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini ve ücretlendirmede kullanılabilecek 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 - 31.03.2015 döneminde 1 kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

### **b) 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 - 31.03.2015 döneminde 1 kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

### **Yatırımcı İlişkileri Bölümü**

Şirketimizin 12 Mart 2009 tarih, 260 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile şirket ve yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlamak üzere kurulan "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" kaldırılarak 25 Haziran 2014 tarih ve 387 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile; 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 11'inci maddesi gereğince "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" kurulmuştur. Tebliğin ilgili maddesi gereği bu bölüm doğrudan ortaklık genel müdürüne bağlı olarak çalışmaktadır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi olarak Hasan Hüsnü Güzelöz, bölüm personeli olarak Nazlı Yılmaz görevlendirilmiştir. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi Hasan Hüsnü Güzelöz "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3" ve "Kurumsal Yönetim Derecelendirme" lisanslarına sahiptir ve ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili 29 Aralık 2014 tarihli raporunu yönetim kuruluna sunmuştur. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin ve bu bölümde görev alan kişinin adı, soyadı ve iletişim bilgileri 25 Haziran 2014 tarihinde özel durum açıklaması ile KAP'ta kamuya duyurulmuştur. Yatırımcı İlişkileri Bölümü yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili raporunu 2015 yılı hesap döneminin son ayı içerisinde sunmayı planlamaktadır.

01.01.2015 – 31.03.2015 döneminde pay sahiplerinden yatırımcı ilişkileri bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan 10'un üzerinde başvurunun hepsi gerek sözlü gerekse mail yolu cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir.

### **i) Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar Hakkında Bilgi:**

#### **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 – 31.03.2015 dönemi içerisinde sağlanan menfaatler toplamı 1.699.963 TL olarak gerçekleşmiştir.

## **II. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER**

### **a) Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler:**

#### **2015 Yılı'nın İlk Çeyreğinde Dünya ve Türkiye'deki Ekonomik Gelişmeler:**

### **b) Şirketin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçindeki Yeri Hakkında Bilgi:**

#### **GYO Şirketlerinin Gelişimi**

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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

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

### **GYO Şirketlerinin Faaliyetleri**

GYO şirketleri; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve para, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen halka açılmak ve portföy işletmeciliği faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulan dönüŐen 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 değerleme şirketleridir.

GYO'lar, belirli bir projeyi gerçekleŐtirmek 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 gerçekleŐtirmektedirler. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma Őansı verilmektedir.

Farklı projelere çeŐitlendirilmiş 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 kolaylaŐtırmaktadır.

### **2015 Yılı İlk Çeyreğinde Gayrimenkul Sektörü**

Genel olarak bakıldığında 2014 yılında Türkiye ekonomisinin % 2.9, inşaat sektörünün % 2.2, inşaat malzemeleri sanayi iç pazarının da reel olarak yüzde % 4.8 büyüdüğünü belirtebiliriz. 2015 yılında ise ekonomide % 3.5, inşaat sektöründe % 4.5 ve inşaat malzemeleri iç pazarında ise % 4.5-5.0 oranlarında reel büyüme beklentisi içindeyiz.

2015 yılı Şubat ayında konut satışları 95.021 adet ile, 2014 yılı Şubat ayı ile karşılaştırıldığında % 15 oranında arttığını görmekteyiz. Bu artışın özellikle yeni konut satıŐlarından ziyade ikinci el satıŐlarından kaynaklandığı görülmektedir. 2015

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yılının Ocak ve Şubat ayında ikinci ek konut satışlarının % 11,1 artarak 102.555 adete ulaştığını söyleyebiliriz. Aynı dönemde ise ilk elden konut satışları % 0,5 oranında artış göstermiştir.

2015'in ilk 2 ayında yeni konut fiyat artışları ise durağan seyrini sürdürdü. Yıllık fiyat artışı yüzde 6,9 ile enflasyonun altında gerçekleşti. Son bir yılda yeni konut fiyatlarında en yüksek artış, yüzde 7.0 ile, 3+1 tipi konutlarda görüldü. Konut kredileri büyüklüğü de Mart 2015'te 130 milyar TL'ye ulaştı ve yıllık büyüme yüzde 15,8 olarak gerçekleşti. Alınan yeni inşaat işleri 2015'in ilk 2 ayında 1,4 puan arttıktan sonra, Mart'ta 0,9 puan geriledi. Buna karşın yeni alınan işler seviyesi Mart ayında geçen yılın aynı ayına göre 3 puan yukarıda gerçekleşti.

AYD raporlarına bakıldığında AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Mart 2015'te bir önceki yılı aynı ayına göre 8 puan arttı ve verimlilik m2 başına 636 TL'ye ulaştı. Verimlilik, İstanbul'da 747 TL, Anadolu'da ise 562 TL olarak gerçekleşti. Çeyrek bazında da m2 başına düşen cirolarda artış yaşandı. AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar 2015 yılının ilk çeyreğinde 2014 yılı ilk çeyrek verileri ile karşılaştırıldığında yüzde 18,8 artarak 637 puana ulaştı.

Geçtiğimiz yılın Mart ayı ile karşılaştırıldığında 2015 Mart döneminde kategoriler bazında en yüksek artış % 20 artışla AVM'lerdeki diğе alanların cirolarında gerçekleşti. Geçtiğimiz yılın Mart ayı ile karşılaştırıldığında endeks genel kategoride % 14, Teknoloji kategorisinde % 10, yiyecek kategorisinde % 3, giyim kategorisinde ise % 1 artış kaydetmiştir

AVM endeksi Mart 2015 döneminde bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında % 13,6 oranında arttı. İlk çeyrek verilerine baktığımızda da ciro artışının % 18,4'e ulaştığını gözlemlemiş bulunuyoruz.

2015 yılının ilk çeyreğine bakıldığında gayrimenkul sektöründeki diğer alt başlıklara bağlı olarak gelişmeler şu şekildedir; Alınan toplam yapı ruhsatları % 24.3 artmıştır. 2015 Şubat ayı yeni konut fiyatları yıllık artışı yüzde 6.4 olmuştur. 2015 Ocak ayı İnşaat malzemesi ihracatı % 19,6 olarak gerilemiş ve 1.39 milyar USD olmuştur.

### c) 01.01.2015 - 31.03.2015 Döneminin Değerlendirilmesi

- Şirket'in 2014 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 26 Mart 2015 tarihinde Kurumsal Yönetim İlkeleri, TTK hükümleri ve ilgili tüm kanuni mevzuatlara uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Genel 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 kararları tümü yerine getirilmiştir.
- 26 Mart 2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen yönetim kurulumuzun 09 Nisan 2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile yapmış olduğu görev dağılımı neticesinde; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na . Hüsnü Akhan, Yönetim Kurulu üyelerine Ekrem Nevzat Öztangut, Hayrullah Murat Aka, Hasan Hüsnü Güzelöz, Mustafa Ahmet Ünaydın (Bağımsız Üye), Mustafa Sabri Doğrusoy (Bağımsız Üye) seçilmiştir.
- Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesine; Mustafa Ahmet Ünaydın - 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 Ünaydın-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 Ünaydın-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye (İcracı Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- 01.01.2015 – 31.03.2015 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 01.01.2015 – 31.03.2015 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.
- 01.01.2015 – 31.03.2015 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 – 31.03.2015 döneminde şirketin iktisap ettiği payları bulunmamaktadır.

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

6102 sayılı TTK'nın Geçici 6'ncı maddesinin 2'nci fıkrasındaki “01/01/2013 tarihini taşıyan veya özel hesap dönemi dolayısıyla daha sonraki bir tarih itibarıyla çıkarılmış bulunan açılış bilançosu, bu Kanuna göre seçilmiş denetçi tarafından ve bu Kanun hükümleri uyarınca denetlenir. 6102 sayılı TTK'nın 399'uncu maddesi hükmüne göre şirket genel kurulunca seçilen denetçi, denetimini bu Kanun hükümlerine göre yapar.

Denetimden Sorumlu Komite'nin 14.01.2014 tarih ve 2014/1 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kuruluna önermesi sonucu, 15.01.2014 tarih ve 2014/375 sayılı yönetim kurulu kararıyla 2014 yılı hesap dönemi için denetçi olarak Başaran Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş ve 26.03.2014 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğuyla kabul edilmiştir. Denetimden Sorumlu Komite'nin 28.01.2015 tarih ve 2015/1 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kuruluna 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.

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

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

01.01.2015 – 31.03.2015 dönemi içerisinde bu kapsamda yapılan herhangi bir özel denetim talebi olmamıştır.

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

01.01.2015 – 31.03.2015 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir. 01.01.2015 – 31.03.2015 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.

### **f) Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar**

01.01.2015 – 31.03.2015 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket veya yönetim kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli herhangi bir yaptırım yoktur.

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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 Mart 2015 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edildi. 01.01.2015 – 31.03.2015 dönemi içerisinde bağış ve yardım yapılmamıŐtır.

### **h) Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Őirketse; 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 yürütölen 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.

### GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 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
İletiflim Bilgileri	
Telefon	: 0 212 335 28 50
Fax	: 0 212 335 28 99
E-posta adresi	: <a href="mailto:info@dogusgyo.com.tr">info@dogusgyo.com.tr</a>
İnternet Sitesi Adresi	: <a href="http://www.dogusgyo.com.tr">www.dogusgyo.com.tr</a>

### RAPORUN KONUSU VE KAPSAMI

6102 sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca Şirketler topluluğu içerisinde yer alan bağlı Şirketin yönetim kurulu, faaliyet yılının ilk u ayı içinde, Şirketin hâkim ve bağlı Şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor duneler. Raporu, Şirketin geçmiş faaliyet yılında hâkim Şirketle, hâkim Şirkete bağlı bir Şirketle, hâkim Şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir Şirketin yararına yaptığı tüm hukuki işlemlerin ve geçmiş faaliyet yılında hâkim Şirketin ya da ona bağlı bir Şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemlerin açıklaması yapılır. Hukuki işlemlerde edimler ve karşı edimler, önlemlerde, önlemin sebebi ve Şirket yönünden yarar ve zararları belirtilir. Zarar 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, hâkim Şirket ve hâkim Şirkete bağlı Şirketleri ile ilişkileri hakkında 6102 sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca iŐbu rapor dunelenmiŐ olup rapor, doğru ve dürüst hesap verme ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

### ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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

### HAKİM ŞİRKET VE HAKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİ

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</b>	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>133.226</b>	<b>42.226</b>

### İlişkili taraflardan diğer alacaklar

Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	67.540	-
<b>Toplam</b>	<b>67.540</b>	-

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
<b>Toplam</b>	<b>810.773</b>	<b>21.207</b>

### İlişkili taraflara diğer borçlar:

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	128.935	-
<b>Toplam</b>	<b>128.935</b>	-

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'de

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

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

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

### İlişkili taraflarla işlemler

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<b>Kira gelirleri</b>		
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
<b>Toplam</b>	<b>16.512.911</b>	<b>13.286.222</b>
<b>Hizmet giderleri ve diğer giderler</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
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 Portföy 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
<b>Toplam</b>	<b>2.977.291</b>	<b>600.580</b>
<b>Faiz gelirleri</b>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	298.590	584.984

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 fiyatlandırma yapılmamaktadır.

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

Hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yapılan işlemlerde uygulanan fiyat ve bedeller emsallere uygun olup, hâkim şirket, hâkimiyetini şirketimizi kayba uğratabilecek şekilde kullanmamıştır. Ayrıca; hâkim şirket ve ona bağlı şirketler, şirketimizi kayba uğratabilecek şekilde iş, varlık, fon, personel, alacak ve borç devri gibi hukuki işlemler yapmaya; kârını azaltmaya ya da aktarmaya; malvarlığını aynı veya kişisel nitelikte haklarla sınırlandırmaya; kefalet, garanti ve aval vermek gibi sorumluluklar yüklemeye; ödemelerde bulunmaya; haklı bir sebep olmaksızın tesislerini yenilememek, yatırımlarını kısıtlamak, durdurmak gibi verimliliğini ya da faaliyetini olumsuz etkileyen kararlar veya önlemler almaya yahut gelişmesini sağlayacak önlemleri almaktan kaçınmaya 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 denkleştirilmesi de bulunmamaktadır.

#### **i) 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)

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 – 31.03.2015 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyumsuzluğu 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 – 31.03.2015 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyumsuzluğu olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 15.12.2014 – 15.12.2015 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile herhangi bir çıkar çatışması ve uyumsuzluğu yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır. Şirketimizin ticari sır kapsamında, müşteri ve tedarikçiler ile ilgili bilgilerin gizliliğine hassasiyetle özen göstermektedir.

### **k) % 5'i Aşan Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi**

Şirketin bu kapsamda karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

### **l) Teminat, rehin, ipotek ve kefaletler**

Ortaklık tarafından üçüncü kişiler lehine verilmiş olan herhangi bir teminat, rehin, ipotek ve kefalet yoktur. Bu hususa ilişkin açıklama 26 Mart 2015 tarihinde yapılan genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

### **m) Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız**

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

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

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

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

## **III. FİNANSAL DURUM**

### **a) Finansal Durum, Karlılık ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Bilgiler**

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) uyarınca hazırlanmaktadır.

31 Mart 2015 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız (solo finansallara göre) 757.500.489 TL'dir. Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 87,91'ini oluşturmaktadır.

01.01.2015 – 31.03.2015 tarihlerinde net satış hasılatı 12.143.936 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin kısmi bölünme sonucunda oluşan 31.03.2015 dönem sonu itibarıyla 29.592.574,31 EUR tutarında kredi anapara borcu bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir;

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

<b>Bilanço Özet Verileri (Bin TL)</b>	<b>31.03.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Toplam Varlıklar	757.500	756.620
Özkaynaklar	665.924	656.340
Toplam Yabancı Kaynaklar	90.481	100.280
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Kaynaklar	11,94%	13,25%
Toplam Finansal Borç	84.467	93.769
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	11,15%	12,39%

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

<b>Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)</b>	<b>31.03.2015</b>	<b>31.03.2014</b>
Hasılat	12.143	10.875
Satışların Maliyeti	1.780	1.551
Brüt Kar	10.363	9.324
Faaliyet Karı	9.178	8.295
Toplam Kapsamlı Gelir	9.583	4.591
Brüt Kar / Satışlar (%)	85,34%	85,73%
Net Kar / Özkaynaklar (%)	1,4%	0,75%

### b) Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirket portföyü; Gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve diğer varlıklardan oluşmaktadır. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla toplam portföy değeri 757.5 milyon TL olup, portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir.

<b>Portföy Dağılımı (Bin TL)</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2014</b>
Gayrimenkuller Toplamı	699.175	697.338
Para ve Sermaye Piy.Araçları Toplamı	37.338	54.520
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	20.987	4.762
<b>Toplam Portföy Değeri</b>	<b>757.500</b>	<b>756.620</b>

### Gayrimenkul Portföyü

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

Antalya 2000 Plaza, kentsel rantın en yüksek olduğu yoğun yaya ve araç trafiğine sahip Recep Peker Caddesi üzerinde 92 bağımsız bölümden oluşan, 9.000 m<sup>2</sup> ofis, çarşı, sinema ve fast-food bölümlerinden oluşan bir ofis ve alışveriş merkezi binasıdır. Binanın %56,8 mülkiyeti şirket portföyüne 2000 yılında dahil edilmiştir.

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Doğuş Center Maslak, içerisinde mağazası bulunan markalara da çok önemli bir avantaj sağlıyor. Genellikle şehir içindeki “mall” tarzı alışveriş merkezlerinde uygun maliyetle yeterli büyüklükte alan bulamayan mağazalar merkezi alanların dışına kaymak zorunda kalıyorlar ve bu da ulaşmak istedikleri müşteri kitlesini cezbetmekte dezavantaj yaratabiliyor. Doğuş Center Maslak, bu tür mağazalara Maslak gibi son derece merkezi bir bölgede geniş alanlarda çalışabilme rahatlığı sunuyor. Merkezin toplam alanı 63.202 m<sup>2</sup> olup bunun 47.398 m<sup>2</sup>'si kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Toplam 900 araç kapasiteli kapalı ve açık otopark alanına sahiptir. Doğuş Center Maslak projesinin inşaatı Kasım 2006'da bitirilmiş ve kullanıma açılmıştır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde % 30,92 paya sahip olan binanın değeri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2014 tarihli ve 2014/7860 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirilmiştir. Ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 213.465.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

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

59.053 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza alanı olan, sinema, go-kart, buz pisti, bowling ve çocuk eğlence alanlarının bir arada bulunduğu Gebze Center, 180 milyon dolarlık yatırım bütçesi ile 03 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçmiş olup yılda yaklaşık 9 milyonun üzerinde ziyaretçi ağırlamaktadır. 1.585 araçlık kapalı ve açık otopark kapasitesi bulunmaktadır. Buna ek olarak 20 araçla Gebze ve civarına müşteri servisi hizmeti verilmektedir. Giyimden kozmetiğine, dekorasyondan elektroniğe 130 civarında mağazayı ve organize perakende sektörünün devlerini bünyesinde bulandıran alışveriş merkezinde; 10.500 m<sup>2</sup>'lik Kipa hipermarket, 7.600 m<sup>2</sup>'lik Koçtaş yapı market, 2.800 m<sup>2</sup>'lik Teknosa elektronik market, 6.200 m<sup>2</sup>'lik sinema, go-kart, buz pisti, çocuk eğlence merkezini içeren eğlence alanları ve 4.800 m<sup>2</sup>'lik food court, restoran, kafe alanları bulunmaktadır.

Şirket toplam yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde %67,06 paya sahip olan binanın değeri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2014 tarihli ve DGS-141001 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirilmiştir. Ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün ve arsanın 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun toplam değeri 466.159.000 TL olarak belirlenmiştir.

### **Kiralanılan Varlıklarla İlgili Bilgiler**

31 Mart 2015 (bir aylık) kira verileridir.

Gayrimenkuller	Aylık Kira Geliri-TL	Aylık Kira Ekspertiz Değeri-TL
Gebze Center AVM	2.323.420	2.331.412
Doğuş Center Maslak	1.720.245	1.395.000
Antalya 2000 Plaza	53.065	93.245

### **Para ve Sermaye Piyasası Araçları**

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları	31.3.2015	31.3.2015	31.12.2014	31.12.2014
<b>Döviz Varlıklar (TL Karşılığı)</b>	<b>4.162.243</b>	<b>11,15%</b>	<b>3.677.735</b>	<b>6,74%</b>
Vadeli Döviz Tevdiat	4.126.892	11,05%	3.653.715	6,70%
Vadesiz Döviz Tevdiat	35.351	0,09%	24.020	0,04%
<b>TL Varlıklar</b>	<b>33.175.508</b>	<b>88,85%</b>	<b>50.842.222</b>	<b>93,26%</b>
Vadeli TL Mevduat	31.804.113	85,18%	42.666.415	78,26%
Vadesiz TL Nakit ve Banka	183.462	0,49%	25.686	0,05%
Finansal Yatırımlar	1.175.954	3,15%	8.150.121	14,95%
Yatırım Fonları	11.979	0,03%	0	0,00%
<b>Genel Toplam</b>	<b>37.337.751</b>	<b>100,00%</b>	<b>54.519.957</b>	<b>100,00%</b>

### Planlanan/Ruhsat Aşamasındaki Projeler

#### **Gebze Ek Binalar Projesi**

1 Ocak 2014-31 Aralık 2014 döneminde; Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi No:310 adresinde kain ve tapunun G22B24B2A Pafta, 5678 Ada, 20 nolu parselinde kayıtlı gayrimenkulumuz üzerinde; “Otel inşaatı öncelikli olmak üzere ve ek binalar inşaat projesi” yapılması kararlaştırılmıştır. Bu kapsamda Proje tasarım kontrolü, proje yönetimi ve kontrollüğü hizmetleri için alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile 5.000.000-TL+KDV (beşmilyon TL+KDV) karşılığı sözleşme imzalanmasına,

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

Ayrıca proje hakkında 17 Şubat 2015 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı gereği aşağıdaki gibi bir açıklama yapılmıştır; 10 Temmuz 2014 tarihinde yapmış olduğumuz özel durum açıklaması doğrultusunda;

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

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

### Ekspertiz Rapor Özetleri

#### **Doğuş Center Maslak**

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### **Antalya 2000 Plaza**

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

### **Gebze Center AVM**

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

### **Portföy Sınırlamaları Tablosu**

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2015 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2014 (TL)</b>
--	---------------------------------	-------------------------	--------------------------	----------------------------

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

	<b>Kalemleri</b>			
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	37.337.751	54.519.957
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	699.174.718	697.337.714
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	11.228	67.540
	Diğer Varlıklar		20.976.732	4.694.804
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>757.500.489</b>	<b>756.620.015</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	84.466.617	93.769.136
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	128.935
<b>İ</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	665.923.741	657.435.960
	Diğer Kaynaklar		7.110.131	5.285.984
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>757.500.489</b>	<b>756.620.015</b>
	<b>Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2015 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2014 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	36.139.481	46.358.509
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d))	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami	31 Mart 2015 (TL)	31 Aralık
-----------------------	------------------	-----------	--------------	-------------------	-----------

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

			Oran		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	%92,30	%92,16
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%4,93	%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	%12,68	%14,28
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	%4,77	%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 Tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

31 Mart 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.

**31 MART 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>40.259.363</b>	<b>57.371.102</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	36.161.797	46.369.836
Finansal yatırımlar	4	1.175.954	8.150.121
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6,29	247.096	133.226
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	1.783.540	2.215.523
Diğer alacaklar			
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7,29	11.288	67.540
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	236.528	278.076
Peşin ödenmiş giderler	8	579.419	104.225
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	44.718	34.430
Diğer dönen varlıklar	17	19.023	18.125
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>717.241.126</b>	<b>699.248.913</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	699.174.718	697.337.714
Maddi duran varlıklar	11	1.231.343	1.338.931
Maddi olmayan duran varlıklar	12	160.291	165.125
Peşin ödenmiş giderler	8	16.663.070	395.439
Diğer duran varlıklar	17	11.704	11.704
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>757.500.489</b>	<b>756.620.015</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>24.291.798</b>	<b>23.800.566</b>
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	17.447.737	18.644.553
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6,29	232.536	810.773
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	1.128.066	966.134
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	40.306	30.449
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7,29	-	128.935
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	693.898	74.475
Ertelenmiş gelirler	8	154.869	214.697
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	1.491.848	1.800.756
-Borç karşılıkları	16	761.506	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	2.341.032	1.129.794
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>67.284.950</b>	<b>75.383.489</b>
Finansal borçlanmalar	5	67.018.880	75.124.583
Diğer borçlar	7	194.719	184.908
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	71.351	73.998
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>665.923.741</b>	<b>657.435.960</b>
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		26.816	20.626
Geçmiş yıl karları		205.413.344	153.585.099
Net dönem karı		9.577.137	52.923.791
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>757.500.489</b>	<b>756.620.015</b>

**31 MART 2015 TARİHİ İTİBARIYLA GELİR TABLOSU**

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Dipnot	1 Ocak - 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
Hasılat	20	12.143.936	10.875.328
Satışların maliyeti (-)	20	(1.780.167)	(1.550.994)
<b>Brüt kar</b>		<b>10.363.769</b>	<b>9.324.334</b>
Genel yönetim giderleri (-)	21	(1.134.027)	(1.065.771)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	105.552	112.001
Esas faaliyetlerden diğer giderleri(-)	22	(157.537)	(75.022)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>9.177.757</b>	<b>8.295.542</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	429.871	366.818
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>9.607.628</b>	<b>8.662.360</b>
Finansman gelirleri	24	1.514.283	546.342
Finansman giderleri (-)	25	(1.544.774)	(4.629.772)
<b>Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar</b>		<b>9.577.137</b>	<b>4.578.930</b>
Vergi geliri / (gideri)	27	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı</b>		<b>9.577.137</b>	<b>4.578.930</b>
Diğer kapsamlı gelir		6.190	12.437
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>9.583.327</b>	<b>4.591.367</b>
Hisse başına kazanç	28	0,0422	0,0202

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2015 Tarihi İtibariyle Özkaynak Değişim Tablosu

	Ödenmiş sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay Senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
<b>1 Ocak 2014 tarihi itibariyle bakiyeler</b>	<b>227.208.155</b>	-	<b>223.452.917</b>	<b>19.058</b>	<b>245.372</b>	<b>131.669.832</b>	<b>21.915.267</b>	<b>604.510.601</b>
Transferler	-	-	-	-	-	21.915.267	(21.915.267)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	12.437	-	-	4.578.930	<b>4.591.367</b>
<b>31 Mart 2014 tarihi itibariyle bakiyeler</b>	<b>227.208.155</b>	-	<b>223.452.917</b>	<b>31.495</b>	<b>245.372</b>	<b>153.585.099</b>	<b>4.578.930</b>	<b>609.101.968</b>
<b>1 Ocak 2015 tarihi itibariyle bakiyeler</b>	<b>227.208.155</b>	-	<b>223.452.917</b>	<b>20.626</b>	<b>245.372</b>	<b>153.585.099</b>	<b>51.828.245</b>	<b>656.340.414</b>
Transferler	-	-	-	-	-	51.828.245	(51.828.245)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	6.190	-	-	9.577.137	<b>9.583.327</b>
<b>31 Mart 2015 tarihi itibariyle bakiyeler (sınırlı denetimden geçmiş)</b>	<b>227.208.155</b>	-	<b>223.452.917</b>	<b>26.816</b>	<b>245.372</b>	<b>205.413.344</b>	<b>9.577.137</b>	<b>665.923.741</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

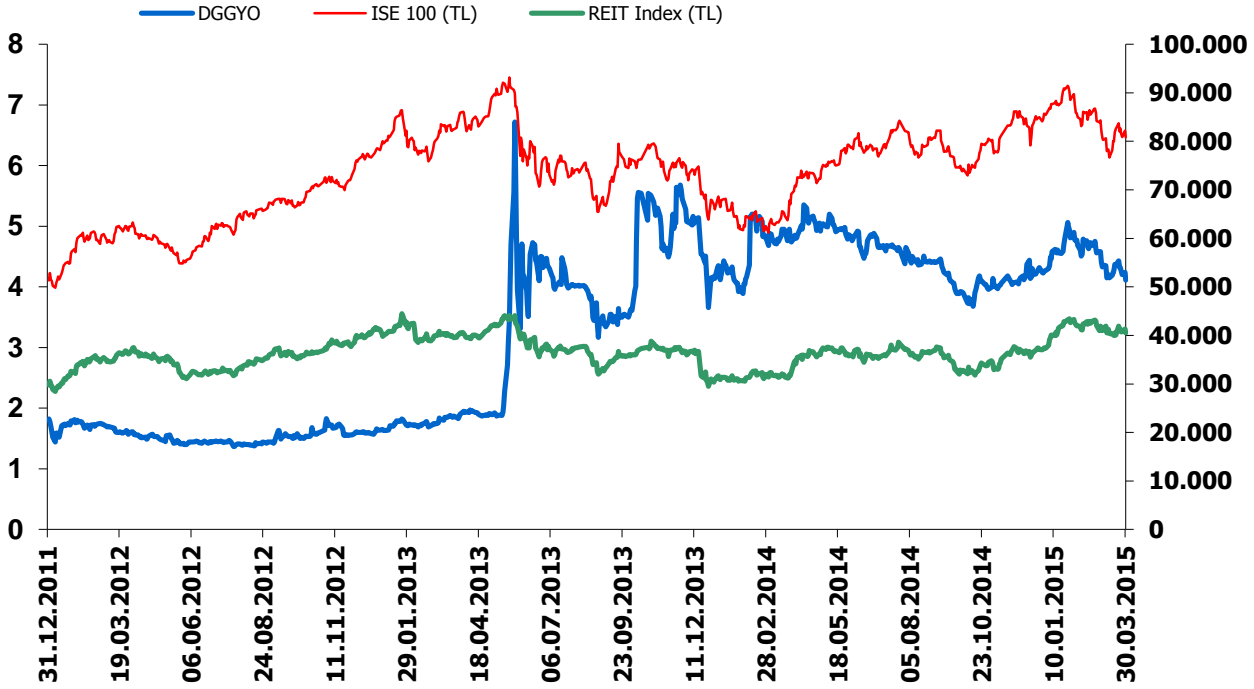
### 31 Mart 2015 Tarihi İtibariyle Nakit Akış Tablosu

	Dipnotlar	31 Mart 2015	31 Mart 2014
<b>Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları</b>			
<b>Net dönem karı</b>		<b>9.577.137</b>	<b>4.578.930</b>
<b>Düzeltilmeler:</b>			
Maddi duran varlıklar amortismanı	11	107.858	84.032
Maddi olmayan duran varlıklar tükenme payları	12	4.834	3.329
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltilmeler		473.206	988.469
Karşılıklar ile ilgili düzeltilmeler		(58.178)	563.413
Gerçekleşmemiş kur farkları		765.032	3.399.609
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önce sağlanan net nakit</b>		<b>10.869.889</b>	<b>9.617.782</b>
Ticari alacaklardaki artış		379.834	(880.718)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki (artış)/azalış		(16.656.211)	(929.500)
Ticari borçlardaki artış/(azalış)		(416.305)	502.415
Diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		2.423.072	1.513.266
Ödenen personel prim karşılıkları		(1.404.454)	(1.301.591)
Diğer nakit çıkışları		-	-
<b>İşletme faaliyetlerden kaynaklanan net nakit</b>		<b>(4.804.175)</b>	<b>8.521.654</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımları	10	(1.837.004)	(226.406)
Finansal yatırımlar		6.544.296	2.261.875
Maddi duran varlık alımları	11	(2.200)	(1.199.542)
Maddi olmayan duran varlık alımları	12	-	(27.358)
Maddi olmayan duran varlık çıkışları		1.930	-
Alınan faizler		429.871	366.818
<b>Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>5.136.893</b>	<b>1.175.387</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Kredi anapara geri ödemeleri		(11.221.241)	(8.689.864)
Faiz ödemeleri		(511.098)	(1.534.811)
Alınan faizler		915.991	619.444
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>		<b>(10.816.348)</b>	<b>(9.605.231)</b>
<b>Yabancı para çevrim farkı öncesi nakit ve nakit benzeri değerler üzerindeki artış</b>		<b>(10.483.630)</b>	<b>91.810</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		460.691	18.236
<b>Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış</b>		<b>(10.022.939)</b>	<b>110.046</b>
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		46.122.578	26.919.725
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>3</b>	<b>36.099.639</b>	<b>27.029.771</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

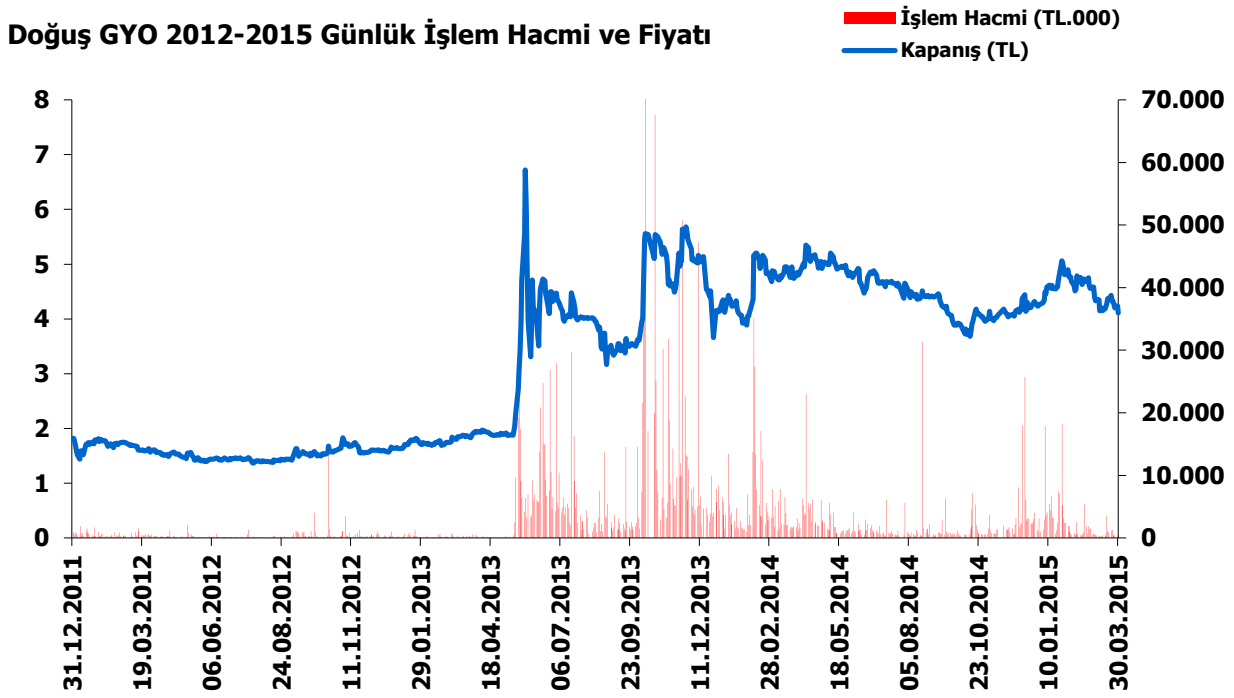
2015 ilk üç ayında Borsa İstanbul Ulusal 100 Endeksi %6 oranında düşmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise % 8,4 oranında artmıştır. Aynı dönemde Doğuş GYO hisse senedi (DGGYO) % 3,5 oranında değer kaybetmiştir. 31.03.2015 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 4,11-TL olup piyasa değeri 933.825.517-TL'dir.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.03.2015 kapanış fiyatı 4,11-TL olan hisse, 31.03.2015 bağımsız denetim raporu sonuçlarına göre 2,93-TL pay başına net aktif değeri ile % 40,3 oranında primlidir.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### c) Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Kurulunun Değerlendirmeleri ve Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler:

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

### d) Şirket Kar Dağıtım Politikası ve 2014 Yılıın Kar Dağıtım Hakkında Bilgi:

#### **Kar Dağıtım Politikası**

Şirket karının dağıtım konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

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

Şirket'in finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun özsermaye kalemleriyle mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereği veya vergisel yükümlülük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabilir karın tespitinde 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 görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

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

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

#### **Birinci Temettü**

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

#### **İkinci Temettü**

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

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

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

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

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

#### **Kar Dağıtım Zamanı**

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

### **2014 Yılı Temettü Dağıtım**

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları [www.dogusgyo.com.tr](http://www.dogusgyo.com.tr) adresinde yer alan web sayfamızdaki "Yatırımcı Köşesi" bölümü altında yer alan "Kar Dağıtım Politikası" kısmı altında yer almaktadır.

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/IFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan 1 Ocak 2014-31 Aralık 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 Şubat 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 Mart 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ilgili karar onaylanmıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### IV. ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

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

#### **Kredi riski**

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

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

#### **Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

#### **Piyasa riski**

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

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

#### **Kur riski**

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

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

Doğu Center Maslak kira kontratları ise ABD Doları bazında yapılmıştır.

#### **Faiz oranı riski**

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### **Sermaye Yönetimi**

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

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

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

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

### **Komitenin Oluşumu, Yapısı Ve Çalışma Esasları**

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

İcra Başkanı veya Genel Müdür Komite'de görev alamaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **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,

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

### V. 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 (31 Mart 2014: %37) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

**31 Mart 2015**

**31 Mart 2014**

#### *Kira gelirleri*

Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	2.513.582	2.048.052
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	1.489.661	1.237.073
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	514.778	423.257
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	194.082	161.199
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	92.225	55.293
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	88.859
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	8.117	7.356
Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	2.976	2.660

#### **Toplam**

**4.815.421**

**4.023.749**

#### *Hizmet giderleri ve diğer giderler*

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	206.724	-
Doğuş Holding A.Ş.	458	266
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	43.308	50.039
Garanti Portfoy Yönetimi	13.520	24.942
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	2.940	3.259

#### **Toplam**

**266.950**

**78.506**

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### **b) Personel ve İŐçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İŐçiye Sağlanan Hak ve Menfaatler ile Personelin Mesleki Eğitimine İlişkin Bilgiler**

Şirketin kamuya açıklanmış ayrı bir insan kaynakları departmanı ve insan kaynakları politikası bulunmamaktadır. Bu konuda Doğuş Grubu'nun uygulamaları takip edilmektedir. Şirketimizde; 30 Aralık 2014 tarih, 2014/400 sayılı Yönetim Kurulu toplantısı sonucu kabul edilmiş bir Personel Tazminat Politikası mevcuttur. Çalışanlara ücret, işyerinde yemek verilmesinin yanında İş Kanunu'nda yer alan diğer sosyal haklar eksiksiz olarak sağlanmaktadır. Çalışanlardan 13 kişi Şirket tarafından yaptırılan sağlık ve hayat sigortası kapsamındadır. Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur. Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 31 Mart 2015 tarihi itibariyle yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 212.331 TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca Kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 71.351 TL dir. Kullanılmamış izin karşılığı olarak 396.302-TL ayrılmıştır.

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

Hesap döneminin kapanmasından sonar meydana gelen herhangi bir önemli olay mevcut değildir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### VI. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

#### BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

2014 faaliyet dönemine ait yıllık Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporumuz; Sermaye Piyasası Kurulunun 27 Ocak 2014 tarih, 2/35 sayılı kararı uyarınca, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'ne göre düzenlenmiş Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu Formatına göre hazırlanmıştır. 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 Ocak 2015 - 31 Mart 2015 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03 Ocak 2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi, 03 Ocak 2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'ne göre yapılması gereken şirket içi düzenlemelerin verilen süreler içinde yapılması çalışmalarını sürdürerek Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili 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 03 2014 dönemine ait finansal raporlar, 09 05 2014

01 01 2014-30 06 2014 dönemine ait finansal raporlar, 11 08 2014

01 01 2014-30 09 2014 dönemine ait finansal raporlar, 10 11 2014

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

tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma platformunda duyurulmuştur.

01.01.2015 – 31.03.2015 dönemi içerisinde de Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda kurulan komiteler etkin olarak faaliyetlerini sürdürmüşlerdir. Şirketimizce 01.01.2015 – 31.03.2015 faaliyet döneminde, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuş olup, uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar çatışması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığına ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

#### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Mustafa Doğrusoy  
Başkan

Mustafa Ahmet Ünaydın  
Üye

Hasan Hüsnü Güzelöz  
Üye