



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2013 – 30 Eylül 2013

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İCİNDEKİLER

1 Şirket Bilgileri	2
2 Vizyon/Misyon	3
3 Yatırım Stratejisi	3
4 Ortaklık Yapısı	4
5 Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri	17
6 Bağımsız Üyelerin Bağımsızlık Beyanları	22
7 Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler	24
8 Yönetim Kurulu Başkanı Analiz ve Mesajı	29
9 Kar Dağıtım Politikası	31
10 2011-2012-2013 Yılı Önemli Gelişmeler ve Mevzuat Değişiklikleri	32
11 Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız	36
12 Sektörel İlişkiler ve Diğer Hususlar	36
13 Mali Tablolara İlişkin Bilgi	37
14 Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler	37
15 30.06.2013 Dönemi Finansal Tablolar	43
16 Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	45
17 Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	47

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Raporun Dönemi

Faaliyet Raporumuz 01.01.2013 – 30.09.2013 dönemini kapsamaktadır

Ortaklığın Ünvanı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.

Şirketin Tarihçesi

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

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

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

15.09.2010 tarihinde iki ortak arasında imzalanan niyet mektubunu takiben, Doğuş Holding ve General Electric Capital Corporation arasında 12.11.2010 günü General Electric Capital Corporation’ın Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.’de sahip olduğu 23.913.900 TL nominal bedelli hisselerinin tamamının (şirket sermayesinin %25,5’i) Doğuş Holding’e 28.000.000 ABD Doları 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.Ő. olarak tescil edilmiştir.

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

İMKB endeksinde halen ‘DGGYO’ koduyla işlem görmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Merkez Adresi	Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi, No:4/23 Maslak/ Şişli 34398 İstanbul
Telefon No	212 335 28 50
Fax No	212 335 28 99
Ticaret Sicil No	373764
İnternet Adresi	www.dogusgyo.com.tr

Vizyon/Misyon

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

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

Yatırım Stratejisi

Doğuş GYO A.Ő. gayrimenkul geliştirme ve yatırım faaliyetlerini inşaat, finansman ve pazarlama alanlarında deneyim ve uzmanlık gerektiren, kurumsal bir yapıda profesyonelce yürütölmesi 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 hedeflemiştir.

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.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO, hisse senetlerinin %49'u Borsa'da işlem görmektedir.

Ticaret Ünvanı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı
Doğuş Holding AŞ	A	Nama		1.874.849,75
Doğuş Holding AŞ	B	Hamiline		45.952.949,97
				47.827.799,72
Halka Açık Kısım	B	Hamiline		45.952.200,28
Genel Toplam				93.780.000

Toplam Ödenmiş Sermaye

93.780.000

Kayıtlı Sermaye

500.000.000

Ortaklığın Sermayesinde ve Esas Sözleşmesinde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketin sermayesinde dönem içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

KURULUŞ

MADDE 1 : Aşağıda ad ve soyadları, unvanları, adresleri ve uyrukları yazılı kurucular arasında Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası hükümleri çerçevesinde paylarını halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre ani surette bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi kurulmuştur.

Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	T.C. Kimlik No/ Vergi Numarası- Sicil No	Uyruğu	İkametgahı veya Merkez Adresi
Osmanlı Bankası A.Ş.	287718-235300	T.C.	Voyvoda Cad. No:35-37 80000 Karaköy/İstanbul
Doğuş Holding A.Ş.	132298-79618	T.C.	Huzur Mah., Maslak Ayazağa Cad. No:2 Kat:3 34396 Şişli/İstanbul
Garanti Holding A.Ş.	184717-132231	T.C.	Büyükdere Cad. Doğuş Han No:42/7 80290 Mecidiyeköy İstanbul
Doğuş AGF Yatırım ve Ticaret A.Ş.	293208-240790	T.C.	Büyükdere Cad. No:32 80290 Mecidiyeköy/İstanbul
Ana Yatırım A.Ş.	182742-130252	T.C.	Büyükdere Cad. No:42/6 80290 Mecidiyeköy/İstanbul

ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

MADDE 3 : Şirketin merkezi İstanbul'dadır.Adresi, Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Cad. No: 4/23, 34398 Maslak-Şişli/İstanbul'dur. Adres değişikliği yapılması halinde yeni adres, Ticaret Sicili'ne tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve keyfiyet Sermaye Piyasası Kurulu'na, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na ve mevzuat tarafından aranan sair mercilere bildirilir.

Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılmış tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmeyen Şirket için bu durum sona erme sebebi sayılır.

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na ve gerektiğinde sair kamusal mercilere bilgi vermek şartıyla ve yürürlükte bulunan mevzuata göre yurtiçi ve yurtdışında şube ve temsilcilik açabilir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ŞİRKETİN SÜRESİ

MADDE 4 : Şirket süresiz olarak kurulmuştur. Ancak, lüzumu halinde Genel Kurul kararı ile TTK'da yazılı nisaplara ve şartlara uymak sureti ile süre sınırlaması yapılabilir.

ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU

MADDE 5: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Şirket tarafından sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen ilke ve kurallar çerçevesinde bağış yapılabilir veya pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılabilir. Yapılacak bağışın sınırı Şirket genel kurulunca belirlenir. Kurul, bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Şirket'in ilgili mali yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabilir kâr matrahına eklenir.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşınması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI

MADDE 6: Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde kredi

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

kullanabilir, tahvil, finansman bonusu, varlık teminatlı menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Borçlanma aracı ihracına karar vermeye ve ihracın tabi olacağı şartları ve vereceği hakları sermaye piyasası mevzuatı dâhilinde tespitte Yönetim Kurulu yetkilidir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 506. maddesi hükmü uygulanmaz.

SERMAYE VE PAYLAR

MADDE 7: Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000- TL (Beşyüzmilyon) kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1-(Bir) TL itibari değerinde 500.000.000 (Beşyüzmilyon) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2016 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 93.780.000.-TL (Doksanüçmilyonyediyüzseksenbin) olup, herbiri 1 (Bir) TL itibari değerinde 93.780.000 (Doksanüçmilyonyediyüzseksenbin) adet paya bölünmüştür.

Bu çıkarılmış sermayenin 14.700.000-TL'si nakden ödenmiş olup, bakiye 79.080.000-TL sermayenin; 240.620-TL'si olağanüstü yedek akçelerden, 2.585.749-TL'si kanuni yedek akçe hükmündeki emisyon primlerinden, 851.644-TL'si emisyon primi düzeltme farkından, 1.664.000-TL'si yeniden değerlendirme fonundan, 60.497.489-TL'si sermaye enflasyon düzeltme farkından, 9.117.063,00-TL'si dağıtılmayan karlardan, 4.123.435-TL'si geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır.

Şirketin 93.780.000-TL çıkarılmış sermayesinin müfredatı aşağıdaki gibidir:

<u>Ticaret Unvanı</u>	<u>Grubu</u>	<u>Türü</u>	<u>Pay Adedi</u>	<u>Pay Tutarı (TL)</u>
Doğuş Holding A.Ş.	A	Nama	1.874.850	1.874.850
Doğuş Holding A.Ş.	B	Hamiline	45.952.950	45.952.950
Halka Arz Edilen	B	Hamiline	45.952.200	45.952.200
		TOPLAM	93.780.000	93.780.000

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 1.874.850 adet pay karşılığı 1.874.850 TL'den ve B grubu hamiline 91.905.150 adet pay karşılığı 91.905.150 TL'den oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu, 2012-2016 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Şirket tarafından çıkarılacak A grubu paylar nama, B grubu paylar ise nakit veya iç kaynaklardan karşılanan sermayeyi temsil ediyor ise hamiline, aynı sermaye artırımını karşılığında çıkarılmış ise nama yazılı olacaktır. A grubu nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Sermaye artırımlarında, A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu yeni pay çıkarılacaktır. Ancak yönetim kurulu yeni pay alma hakkını sınırlandırdığı takdirde çıkarılacak yeni paylar, nakit karşılığı sermaye artırımlarında B grubu hamiline, aynı sermaye artırımlarında B grubu nama yazılı olarak çıkarılacaktır.

Şirketin çıkarılmış sermayesi nakden olduğu gibi aynı olarak da artırılabilir. Ancak Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde yapılacak aynı sermaye artırımını için genel kurulda karar alınması zorunludur. Çıkarılmış sermayenin nakden ödenmiş kısmı Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliği'nde belirtilen oranın altında olamaz. Aynı sermaye artırımını işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uyulur.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

MADDE 11 : Şirket'in işleri ve yönetimi, Sermaye Piyasası Kurulu ile Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde ve bu esas sözleşme hükümleri dairesinde sermaye piyasası mevzuatında öngörülen şartlara haiz Genel Kurul tarafından en fazla 3 (üç) yıl için seçilen en az beş (5) üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim kurulunda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur, Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelerden oluşur.

Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilan

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Bağımsız yönetim kurulu üyesinin görev süresi dolmadan önce bağımsızlığını kaybetmesi veya başka nedenlerden dolayı istifa etmesi veya görevini yapamayacak hale gelmesi durumunda, Yönetim Kurulu tarafından asgari bağımsız yönetim kurulu üye sayısının yeniden sağlanmasının temini, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirlenen prosedüre göre, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi gerçekleştirilir.

Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI

MADDE 12 : Yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI VE ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

MADDE 13 :

Yönetim Kurulu Toplantıları :

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görölen zamanlarda Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasza üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili tarafından tespit edilir.Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak Şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eőitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır.

Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Yönetim kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut buldukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir. Bu hâllerde bu esas sözleşmede öngörölen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Özellik Arz Eden Kararlar:

Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

bildirilir, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nın gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

A- Taraflar

- a) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren Şirket,
- d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10 dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer Şirketler,
- e) Ortaklığın iştirakleri.
- f) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren Şirketler.

B- Özellik arz eden kararlar

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek Şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

i) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN GÖREV DAĞILIMI

MADDE 14 : Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer.

Türk Ticaret Kanunu'nun yönetim kurulu başkanına toplantıya davet ve yönetim kurulu üyelerinin bilgi alma taleplerine ilişkin olarak getirmiş olduğu yetkiler bakımından yönetim kurulu başkan vekili de yetkilidir.

Yönetim Kurulu uygun göreceği ve mevzuatla düzenlenen konularda kendi üyeleri ve/veya üyesi olmayan kişilerden oluşan danışma, koordinasyon ve benzeri nitelikte komiteler veya alt komiteler oluşturabilir.

Komitelerin Başkan ve üyelerinin seçilme, görev süresi, toplantı düzenleme, çalışma ve raporlama esasları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından tayin edilir, düzenlenir, değiştirilir.

ŞİRKETİ YÖNETİM, TEMSİL VE İLZAM

MADDE 15 : Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler aktebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket ünvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE YÖNETİCİLERİN ÜCRETLERİ

MADDE 16 : Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurul tarafından tesbit olunur.

Üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları, Türk Ticaret Kanunu ile ilgili sermaye piyasası mevzuatı esas alınarak yönetim kurulu tarafından düzenlenen ve genel kurul tarafından onaylanan ücret politikası ilkeleri çerçevesinde yönetim kurulu tarafından belirlenir.

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

MADDE 18 : Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393 üncü maddesi hükmü saklıdır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir.

DENETÇİ

MADDE 19 : Her faaliyet dönemi itibariyle genel kurulca bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, yönetim kurulu, gecikmeksizin denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.

Şirketin denetiminde Türk Ticaret Kanunu'nun 397 ila 406 ıncı maddesi hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

DENETÇİNİN ÜCRETİ

MADDE 20 : Denetçinin ücreti yönetim kurulu tarafından belirlenir.

GENEL KURUL TOPLANTILARI

MADDE 21 : Genel Kurul, Olağan ve Olağanüstü olarak toplanır. Olağan Genel Kurul, her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili madde hükümleri gözönüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, Türk Ticaret Kanunu ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, asgari unsurları Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenecek olan bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar. Kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri pay defteri kayıtlarına göre belirlenir.

Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Murahhas üyelerle en az bir Yönetim Kurulu üyesi, denetçi, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililerden en az biri ve gündemde özellik arz eden konularda açıklamalarda bulunmak üzere konuya vakıf en az bir yetkili Genel Kurul toplantısında hazır bulunur. Bu kişilerden kanun gereği toplantıda hazır bulunmaları gerekenler dışında kalanlar, toplantıda hazır bulunmazlar ise, toplantıya katılmama gerekçeleri toplantı başkanı tarafından Genel Kurulun bilgisine sunulur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Genel Kurul'da görüşmeleri yönetmeye yetkili Başkanla oy toplamaya yetkili en az 1 (bir) üye ve Genel Kurul Katibi pay sahipleri arasından veya hariçten tayin edilir.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

TOPLANTI YERİ

MADDE 22 : Genel Kurul toplantıları, Şirket yönetim merkezinde veya yönetim merkezinin bulunduğu Őehrin elverişli bir yerinde yapılır.

TOPLANTIDA İLGİLİ BAKANLIK TEMSİLCİSİNİN BULUNMASI

MADDE 23 : Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcisinin katılımı hakkında Türk Ticaret Kanunu'nun 407 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

MADDE 25 : Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim Kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

MADDE 29 : Bu esas sözleşmede değişiklik yapılması ve uygulanması Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine bağlıdır. Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alındıktan sonra, Türk Ticaret Kanunu ve esas sözleşmede belirtilen hükümler çerçevesinde esas sözleşme değişikliğine karar verilir. Değişiklikler usulüne uygun olarak onaylanarak Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan tarihinden başlayarak geçerli olur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

KARIN DAĞITIMI

MADDE 31 : Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

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 gelirlere 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'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda Birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YEDEK AKÇE

MADDE 33 : Şirket tarafından ayrılan yedek akçeler hakkında Türk Ticaret Kanunu'nun 519. ve 523. maddeleri hükümleri uygulanır.

ŞİRKETİN SONA ERMESİ VE TASFİYESİ

MADDE 37 : Şirketin sona ermesi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Tasfiye işlemleri üç kişilik bir tasfiye heyeti tarafından yürütülür. Bu memurları Genel Kurul seçer ve atar.

Tasfiye memurları kanun hükümleri uyarınca tasfiye işlemlerini yürütürler. Genel kurulca karşı bir karar alınmadıkça bu memurlar birlikte hareket ederek tasfiye halindeki Şirket namına imza etmeye yetkilidir.

Şirket Yönetim Kurulu, İcra ve Komite Üyeleri

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri 2013 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir. Şirket Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumludur. Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 11-15. Maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir. İlgili maddelere göre Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurul'ca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu Şirketin vizyon, misyon ve stratejik hedeflerini internet sitesi ve faaliyet raporu yoluyla kamuoyuna açıklamaktadır. Yönetim kurulunda her üyenin eşit oy hakkı olup, görevlerini etkin olarak yerine getirebilecekleri sıklıkta toplantı düzenlenmekte ve sekreteryası Şirket tarafından gerçekleştirilmektedir.Yönetim Kurulu toplantılarında gündem önceden hazırlanarak üyelerin incelemesine sunulmaktadır. Yönetim Kurulu 2013 yılının ilk dokuz aylık döneminde 21 kere toplanmış, alınan karar sayısı ise 24 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 alınmadıkça Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilmesi zorunlu tutulmuştur. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu altı üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu yapımız hızlı ve rasyonel kararlar alınmasına ve kurumsal yönetim ilkeleri gereği kurulması zorunlu olan komitelerin oluşumuna ve çalışmalarını etkin bir şekilde yürütmelerine imkan sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu'nun iki üyesi bağımsız üye statüsünde olup, istihdam, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Doğuş Holding A.Ş. ve şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır.

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin nitelikleri, görev süresinin belirlenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ile Esas Sözleşmeye uygun hareket edilmektedir.

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

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

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

Dönem içinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. Ayrıca Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu değildir.

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

29 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen 2012 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 04 Nisan 2013 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısı sonrası Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir ;

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ADI SOYADI	ÜNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
Hüsnü Akhan	Yönetim Kurulu Başkanı	
Ekrem Nevzat Öztangut	Yönetim Kurulu Üyesi	
Hayrullah Murat Aka	Yönetim Kurulu Üyesi	
Hasan Hüsnü Güzelöz	Yönetim Kurulu Üyesi	
M.Bahadır Teker	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
M.Ahmet Ünaydın	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Şirket Yöneticilerinin Özgeçmişleri

Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Hüsnü AKHAN

Hüsnü Akhan 23 Ocak 1953 yılında Birecik/Şanlıurfa'da doğdu. İlk ve Orta öğrenimini Birecik Lisesi'nde tamamladı. ODTÜ İşletme mezunu olan Hüsnü Akhan, ekonomi dalındaki yüksek lisansını University of Miami (ABD)'den almıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın çeşitli kademelerinde görev yapan Akhan aynı zamanda Londra Ofisi'nde temsilcilik, Dış İlişkiler biriminde ise Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüş olup, 1994 senesinde Doğuş Grubu bünyesine katılmıştır. Garanti Bankası'nda Hazine, Operasyon ve Dış İlişkilerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmasını müteakip, 1998 yılında Körfezbank Genel Müdürlüğü görevine atanmıştır. 2001-2005 seneleri arasında Doğuş Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve CFO olarak görev yapan Hüsnü Akhan, Ocak 2006'dan bu yana Doğuş Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapmaktadır. Ayrıca, Doğuş Gayrimenkul, Doğuş Energy ve Doğuş D-Marin Marinalar Grubu Yönetim Kurulu Başkanlığı, Doğuş Turizm, D Energy Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve GarantiBank Moscow, Doğuş İnşaat, TÜVTURK Yönetim Kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Genel Müdür (CEO) Sn. Murat İNAN

Lisans Eğitimini 1982 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme-Maliye Bölümü'nde tamamlayan Sayın Murat İnan, 1984 – 1997 yılları arasında Maliye Bakanlığı bünyesinde Baş Hesap Uzmanı, İstanbul Grup Başkan Yardımcısı ve HUD Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır.1993 yılında Maliye Bakanlığı'na bağlı olarak İngiltere'de bankacılık sektörüyle ilgili Vergisel çalışmalarda bulunmuştur.

1997 yılında Zorlu Holding bünyesindeki Vestel Şirketler Grubu'nda Mali Baş Danışman ve Mali İşler Grup Müdürü olarak görev yapan Sayın İnan, 1998 yılında Doğuş Holding AŞ'de Mali İşler Bölüm Başkanı olarak gruba katılmıştır. Aynı zamanda IT Bölüm Başkanlığı görevini de yürütmekte olan Sayın Murat İnan, Doğuş GYO AŞ'de halen Genel Müdür (CEO) olarak görev yapmakta olup çeşitli grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesidir.

Yönetim Kurulu Üyesi Sn. H.Murat AKA

ODTÜ İşletme Bölümünde Lisans (1984) ve Boğaziçi Üniversitesi'nde İş İdaresi Bölümünde Yüksek Lisans (1987) yapan Murat Aka, 2007 yılında Harvard Business School'da 172. Dönem

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İleri Yöneticilik Programı'nı tamamlamıştır. 1987 yılında Doğuş Grubu'na katılmıştır. Doğuş Otomotiv Servis, Doğuş Oto Pazarlama, Vdf Tüketici Finansmanı, LeasePlan Filo Kiralama Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim/Risk Komitesi Başkanı olan Aka, aynı zamanda Garanti Emeklilik, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Doğuş Spor Yatırımları A.Ş ve Doğuş Koruma ve Güvenlik Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

İstanbul Üniversitesi, Hukuk Fakültesinden 1986 yılında mezun olmuş ,çeşitli şirket ve kuruluşların avukatlığı ve hukuk müşavirliğini yürütmüş,1994 yılında hukuk müşaviri görevi üstlendiği Doğuş Grubu şirketlerindeki hizmetleri sonrasında 1995 yılında tam zamanlı olarak Doğuş Grubunda hukuk müşaviri olarak çalışmaya başlamıştır. Halen Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş, Doğuş Yayın Grubu Şirketi,Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.,Doğuş Oto Pazarlama A.Ş Yönetim Kurulu Üyelikleri ile Garanti Portföy Yönetim A.Ş. ve Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'de hukuk müşavirliği görevlerini sürdürmekte olup, Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Sermaye Piyasası Hukuku dersleri vermektedir.

Yönetim Kurulu Üyesi Sn. E.Nevzat ÖZTANGUT

Hacettepe Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur. 1984-1994 seneleri arasında SPK Denetleme Dairesi'nde Denetçi - Baş Denetçi olarak görev yapmıştır. 1992-1994 seneleri arasında Marmara Üniversitesi'nde öğretim görevlisi olarak çalışan ÖZTANGUT, hali hazırda Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği ve İcra Kurulu Üyeliği görevlerinin yanı sıra, TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi üyeliği, Garanti Bankası/Garanti Yatırım Fon Kurulu Üyeliği, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı. A.Ş, Doğuş Enerji Toptan Elektrik Ticaret. A.Ş., Garanti Yatırım Ortaklığı. A.Ş., DoorsHold. A.Ş., Takasbank A.Ş., GoodYear Lastikleri T.A.Ş. yönetim kurulu üyelikleri ve Genç Başarı Eğitim Vakfı Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir. ÖZTANGUT 2007 -2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği başkanlığı yapmıştır.

Bağımsız Üye Sn. M.Bahadır TEKER

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

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

2007 yılında İstanbul Mortgage Finansman A.Ş. adlı şirketi kuran TEKER, %51 hissesi Şekerbank tarafından satın alındıktan sonra Şeker Mortgage Finansman A.Ş. adını alan şirkette

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. 2007 yılından bu yana da Doğuş GYO A.Ş. Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Üye olarak görevine devam etmektedir.

Bağımsız Üye Sn. Ahmet ÜNAYDIN

1957 doğumlu olan Ahmet Ünaydın 1982 yılında Boğaziçi Üniversitesi işletme bölümünden mezun olmuştur. 1982-1983 yılları arasında Intra Dış Ticaret A.Ş.'de ihracat müdürlüğü, 1983-1985 yıllarında Enka Arabia Ltd.'de Cidde ofis müdürlüğü yapmıştır. 1985-1999 yılları arasında Coopers&Lybrand ve PriceWaterhouseCoopers'da denetçi ve yönetici olarak çalışmıştır. 1999-2006 yıllarında STFA İnşaat gurubunda yönetici ve koordinatör olarak çalışan Ahmet Ünaydın, 2009 yılından beri Doğuş GYO'da bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı M.Cem ENGİN

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

Mali İşler Direktörü Nazlı YILMAZ

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Proje Yönetim Direktörü Ertan BARIN

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri aday gösterilme süreci esnasında, Yönetim Kuruluna seçilmeden önce ,Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan kriterler çerçevesinde aşağıda belirtilen bağımsızlık beyanını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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

28.02.2013

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve halka açıklanır. Denetimden sorumlu komitenin üyelerinin tamamı, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin ise başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 2013 yılının ilk dokuz aylık döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. Yönetim Kurulu Komitelerin etkin ve verimli çalışması için gerekli koordinasyon ve gözetimi sağlar.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 29 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen 2012 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 04 Nisan 2013 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısı sonrası Komitelerde görev yapmak üzere;

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

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

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

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 500 milyon TL, Ödenmiş Sermayesi ise 93,78 milyon TL'dir. Sermayenin %5 ve %10'undan fazlasına sahip ortaklar;

Doğuş Holding A.Ş.	%51
Halka Açık	%49

Toplam	% 100

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İdari Kadro ve Personele İlişkin Bilgiler

Genel Müdür (CEO)	: Murat İNAN
Mali İşler Direktörü	: Nazlı YILMAZ
Mali İşler Yetkilisi	: Cüneyt GÜNEREN

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.09.2013 tarihi itibariyle, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

GYO'ların Gelişimi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumudur. GYO'ların dünyada en yaygın oldukları ülke ABD'dir. Başlangıçları yaklaşık 45 yıl önceye dayanan GYO'ların bugünkü sayısı 300'ün üzerindedir.

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.

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

2013 yılı ilk yarısında İMKB'de işlem gören GYO sayısı 29'e, piyasa değerleri toplamı ise 16.07 Milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Son iki yılda ülkemizde GYO'ların halka arzında önemli bir artış yaşanmış olup, özellikle bu GYO'lardan son 9 tanesi 2010-2012 yılları arasında halka arz edilmiştir.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Bu oranın daha önce %49 iken % 25'e düşürülmesi firmaların GYO olma sürecine, dönemine ve şartlarına sağladığı yenilik ile olumlu bir katkı sağlamıştır. Bu değişiklikle birlikte en baştan GYO olarak kurulmanın yanı sıra şirketler sonradan da GYO'ya dönüşebilmektedir. Bu durumda halka açık şirketlerinde sonradan GYO olabilme imkanının tanınması ile şirketlerin GYO olma yolunda önü oldukça açılmıştır.

GYO'ların kurumsal yönetim ve vergilendirme hususlarında oldukça önemlidir. Gayrimenkul sektöründe kurumsallaşmayı teşvik etmek amacıyla tanınan Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8/4 maddesi istisnası ile bu finansman modeline ilgi hızla artmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu, ilk olarak 2003 yılında İlke Kararı olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni yayınlamıştır. İlkeler'de 'uygula-uygulamıyorsan açıkla' yöntemi esas alınmıştır. 2004 yılında Sermaye Piyasası Mevzuatında GYO şirketlerine ilişkin hükümlerde ciddi değişikliklere gidilmiş ve yatırım alanları genişletilerek yatırımcıların korunması ve kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasına dair hükümler mevzuata ilave edilmiştir.

28 Mayıs 2013 tarihli Resmi Gazetede yapılan açıklama ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) yürürlüğe girmiştir.

Ülkemizde bireylerin tasarruflarının en büyük bölümünün halen gayrimenkullerden oluştuğu dikkate alındığında, inşaat sektörüne profesyoneller eliyle yönetilen kurumsal sermayenin girebilmesi büyük önem taşımaktadır.

GYO'ların Faaliyetleri

GYO şirketleri; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen halka açılmak ve portföy işletmeciliği faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulan ve dönüşen sermaye piyasası araçlarıdır. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun Seri: VI, No: 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 Standartlarına uygun hareket edilmektedir.

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

GYO'ların vergilendirme hususunda vergi türlerini; Kurumlar Vergisi, Gelir Vergisi, Katma Değer Vergisi ve Damga Vergisi olarak belirtmek gerekirse, GYO'nun en büyük avantajı ise Kurumlar Vergisi'nden muaf olmasıdır.

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

GYO şirketleri, halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan topladıkları kaynakları bir havuzda toplayarak bunlarla değerli ve yüksek tutardaki gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedirler. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verirken, farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı 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 Borsa'da satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadır.

2012 Yılı Dünya ve Türkiye'deki Ekonomik Gelişmeler

2010 yılında hızlı bir büyüme ivmesi gösteren dünya ekonomileri özellikle gelişmiş ülkeler açısından 2011 yılının ilk çeyreğinden itibaren yavaşlamaya başlamıştır. Ortadoğu ve Kuzey Afrika'nın bazı ülkelerinde yaşanan siyasi krizler, Avrupa Euro bölgesindeki borç sorunları, Japonya'daki deprem ve tsunami felaketi küresel bir ekonomik krize neden olmuştur. Bu durumlar özellikle gelişmiş olan ülkelerin ekonomilerini oldukça olumsuz yönde etkilerken, gelişmekte olan ülkelerin küresel ekonomilerdeki ağırlığını ve etkisini iyice hissettirmeye başlamıştır.

Özellikle; Brezilya, Rusya, Hindistan ve Çin gibi ülkelerin küresel ekonomideki payları oldukça artmıştır. Genel olarak dünya ekonomilerindeki olumsuzluklardan Türkiye dolaylı olarak etkilenmiş olsada, Çin'den sonra ekonomisi en hızlı büyüyen ekonomi olmasının da önüne geçememiştir. IMF'nin açıklamış olduğu "World Economic Outlook" Eylül 2011 Raporu'na göre, 2009 kriz yılında %0.7 oranında daralan dünya ekonomisi, özellikle gelişmekte olan ülkelerin olumlu katkısıyla 2010 yılında %5.1 oranında büyümüştür

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ancak bu olumlu yönde seyreden büyüme grafiği 2011 yılının ikinci yarısından itibaren küçölme göstermeye başlamıştır. IMF'in "World Economic Outlook" Eylül 2011Raporu'na göre bu gerilemenin gelişmiş ölkeler açısından iki temel unsuru bulunmaktadır. Birinci olarak mali ve finansal belirsizlikler, ikincisi ise yüksek borçlanmaya bağlı olarak durgunluk riskidir. Özellikle gelişmekte olan ölkelerin bu gerileme nedenleri sonucunda dünya ekonomisi 2011 yılında gerileyerek %3,8 oranında büyüebilmiştir.

2012 yılına baktığımızda, dünyadaki ekonomik büyüme yukarıdaki belirttiğimiz risklerin küresel anlamda devam etmesi sonucunda nisbi olarak küçölümüŐtür. Özellikle gelişmiş ölkelerdeki ekonomik daralmanın gelişmekte olan ölkelerinde ekonomik büyümesini olumsuz yönde etkilediğini gözlemlemiş bulunuyoruz. 2011 yılında %3,8 büyüyen dünya ekonomisinin küresel krizin etkisi ile beklenenin altında, 2012 yılını % 3,2'lük bir büyüme ile tamamlamıştır.

Türkiye'deki ekonomik büyüme verilerine baktığımızda ve dünya ekonomilerindeki büyüme oranları ile karşılaştırdığımızda özellikle 2010 ve 2011 yılının büyümede rekor seviyeyi yakaladığını söyleyebiliriz. Ülkemizin bu ekonomik büyümedeki ivmesinin 2009'dan bu yana 11 çeyrektir kademeli olarak büyüdüğünüde belirtmek gerekir. Türkiye 2010 yılında %9,2 ve 2011 yılında ise %8,5 oranlarında büyüme kaydederek Avrupa ekonomilerinde 6'ncı ve Dünya ekonomilerinde 16'ncı sıraya yükselerek Brezilya'dan sonra en hızlı büyüyen ikinci ölkelerin konumuna gelmiştir.

Ancak dünyadaki küresel ekonomik durgunluk ve yukarıdaki belirttiğimiz global nedenlerle gelişmiş ölkelerde yaşanan ciddi oranlardaki ekonomik daralma karşısında ülkemizde özellikle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren oldukça olumsuz yönde etkilenmeye başlamıştır. TÜİK'in üretim yöntemiyle hesaplanan GSYH göre 2012 yıllık büyüme hızı % 2,2 olarak gerçekleşmiştir.

Küresel ekonomik durgunluğun giderek gelişen ölkelerle birlikte gelişmekte olan ölkelere de sirayet etmesi durumunda özellikle Çin ve Hindistan gibi hızlı gelişen ölkelerde de aşağı yönlü beklenen ekonomik durağanlık, Avrupa ölkelerindeki mali problemlerin artması ile birlikte EURO bölgesinin dağılma riski, Ortadoğu bölgesinde yaşanan iç karışıklıkların devam etmesi ve savaş riskinin ortaya çıkması, ABD'deki borç stoku riskinin giderek büyümesine bağlı olarak resesyonun devam etmesi gibi olası ana risk unsurlarına bağlı olarak 2013 yılında da dünya genelinde ekonomik bir durgunluğun yaşanabileceğini,bundan da ülkemizin aynı oranda etkilenebileceğini öngörmekteyiz.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2012 Yılı Gayrimenkul Sektörü

Türkiye'nin genel ekonomik büyümesine bakıldığında 2011 yılında ülkemiz %8,5 olarak bir büyüme kaydetmiştir.

Bu genel ekonomik büyümeye paralel olarak sektörel bazda ülkemiz çeşitli alanlarda önemli büyüme grafikleri yakalamıştır.

Özellikle inşaat sektöründe genel ekonomik büyümeye paralel olarak ülkemiz 2011 yılında %11,3 ile hızlı bir büyüme yaşamıştır.

Ancak, dünya genelindeki küresel ekonomik durağanlığa bağlı olarak özellikle gelişmiş ülkelerde yaşanan olumsuz ve aşağı yönlü ekonomik büyüme, ülkemizde içinde bulunduğu önceki yıllarda ekonomik anlamda büyüme rekorları kıran gelişmekte olan ülkeleride paralel yönde olumsuz ve aşağı yönlü etkilemiştir. Bu etkileşimin özellikle 2011 yılının ikinci yarısından başlayarak 2012 yılının tamamını kapsadığını da belirtebiliriz.

Bu veriler çerçevesinde 2012 yılı içinde gayrimenkul alanındaki gelişmeleri şu şekilde belirtebiliriz;

2012 yılı ilk çeyreğine baktığımızda ülkemizdeki ekonomik büyümenin %3,2 olduğunu görmekteyiz. Ekonomik büyümenin genel anlamda geçmiş yıllarla karşılaştırdığımızda, oldukça gerilediğini belirtebiliriz. Buna bağlı olarak, sektörel bazda da büyüme oranlarında daralmalar ve aşağı yönde gerilemeler yaşanmıştır. İnşaat sektörü yılın ilk çeyreğinde %2,8 oranında büyümüştür.

2012 yılı ikinci çeyreğine baktığımızda, ülkemizdeki ekonomik büyümenin %2,9 olduğunu görmekteyiz. Genel olarak ekonomik büyümedeki aşağı yönlü daralma devam ettiği gibi, diğer tüm sektörlerde de kendini hissettirmiştir. Buna bağlı olarak ikinci çeyrekte inşaat sektöründe büyüme %0,4 oranında gerçekleşerek neredeyse durma noktasına gelmiştir.

2012 yılı üçüncü çeyreğine baktığımızda, ülkemizdeki ekonomik büyümenin % 1,6 olduğunu görmekteyiz. İlk iki çeyrekte yaşanan aşağı yönlü daralma üçüncü çeyrekte de devam etmiş, aynı oranda paralel olarak diğer tüm sektörleri de olumsuz yönde etkilemiştir. İnşaat sektörü, üçüncü çeyrekte %0,3 oranında büyüme gerçekleştirerek durma noktasındaki ivmesini devam ettirmiştir.

2012 yılının ilk 9 aylık dönemine baktığımızda, ülkemizdeki ekonomik büyümenin %2,6 olduğunu ve bunu sektörel bazda özellikle de inşaat sektörü ile karşılaştırdığımızda, bu daralmanın aynı oranda yaşanarak inşaat sektöründe de ilk 9 aylık büyümenin %1,0 olarak oldukça düşük kaldığını belirtebiliriz.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ekonomideki küresel yavaşlamanın etkisi ile 2012 – 2013 yılları arasında gayrimenkul sektörünün diğer iç dinamiklerinde de genel anlamda bir daralma yaşanmıştır. Örneğin, otel ve ofis piyasalarında hareketlilik devam etmiş, çeşitli teşviklerle sanayi ve lojistik alanlarına kısmende olsa başvuru artmış, AVM yatırımlarında ise yavaşlamalar gerçekleşmiştir.

Sonuç olarak mevcut verilere göre 2012 yılında ülke genel ekonomik büyümesi %2,2 oranında gerçekleşirken, 2012 yılının tamamında inşaat alanındaki büyüme ise % 0,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı Analiz ve Mesajı

Dünya'daki genel ekonomik görünüm ve ülkemize etkilerinden özellikle de içinde bulunduğumuz gayrimenkul sektörüne ilişkin olarak; gerek gerçekleşen, gerekse de 2013 yılına ilişkin öngörülen beklentilerimiz aşağıdaki gibidir;

Dünya ekonomilerinde gerileme nisbi olarak devam etmektedir.

Küresel ekonomik krizin üzerinden yaklaşık 5 yıl geçmesine rağmen, Dünya ekonomilerinde genel bir istikrar hala sağlanamamıştır. 2009 yılının ikinci yarısından itibaren uygulamaya konulan kamu destekleri ve önlem paketleri sayesinde piyasaların genel olarak normalleşme süreci içine girdiğini belirtebiliriz. Özellikle, 2010 yılı içinde bunun olumlu yansımalarını da beraberce yaşadık. Ancak 2011 yılı ile birlikte başta gelişmiş ekonomiler olmak üzere, dünya ekonomisinde büyümenin tekrar yavaşladığı ve zayıfladığı gözlemlenmiş, 2011 yılında dünya ekonomisi %3,8 oranında büyümüştür.

2012 ve 2013 dünya ekonomilerindeki büyüme hedefleri revize edilmiştir.

Gelişmiş ülkelerin yaşadığı bu olumsuz durumlar küresel anlamda da ekonomik beklentilerin revize edilmesine sebep olmuştur. Bu nedenle, Dünya Ekonomik Görünüm Tahminleri raporunda 2012 ve 2013 yılı için aşağı yönlü revizyonlarda bulunulmuştur. Bu durumda 2012 yılı için gelişmiş olan ülke ekonomilerinin büyüme oranları %1,3 ve gelişmekte olan ülke ekonomilerinin büyüme oranları da %5,3 olarak revize edilerek belirlenmiş, 2012 yılı dünya ekonomik büyüme tahmini ise %3,3 olarak öngörülmüştür. Dünya ekonomilerindeki bu büyüme performansındaki yavaşlama etkisinin 2013 yılında da devam edeceği tahmin edilmektedir. Büyüme ivmesinin gelişmiş olan ülkelerdeki yavaşlama eğiliminin de etkisiyle 2013 yılı dünya ekonomik büyümesinin %3,6 olacağı da ayrıca raporlarda öngörülmüştür.

Türkiye, 2011 ve 2012 yıllarında ekonomik açıdan en hızlı büyüyen ülkeler arasında yer aldı.

Birçok ekonomi geçtiğimiz yıllarda yaşanan küresel ekonomik krizin etkilerinden kurtulamazken, Türkiye ekonomisi 2010 yılında %9,2; 2011 yılında ise %8,5 büyüyerek Avrupa'nın en hızlı büyüyen birinci ekonomisi, dünyanın ise en hızlı büyüyen ekonomilerinden biri konumuna

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

gelmiştir. Türkiye, böyle bir dönemde dikkat çeken başarıları sayesinde, küresel ölçekte sıra dışı bir “yükselen ekonomi” haline gelmiş, satın alma gücü paritesine göre GSYİH sıralamasında, 2011 yılında AB üyesi ülkeler arasında 6. büyük ekonomi, dünyanın ise 16. büyük ekonomisi konumuna yükselmiştir.

Türkiye, 2009’dan bu yana 11 çeyrek boyunca aralıksız olarak büyümüştür. Ancak, 2012 yılı birinci ve ikinci çeyreğinde küresel ekonomideki yavaşlama ve belirsizlikler nedeniyle dünya ekonomisi olumsuz yönde etkilenmiştir. Bu soruna ilişkin nedenleri ve istatistiksel olarak küçülme oranlarını yukarıda dünya ekonomileri yazımızda belirtmiştik. Türkiye ekonomisinin 2012 yılının ilk üç çeyreğinde ise küresel ekonomik belirsizliklere rağmen uygulanan doğru maliye politikaları sayesinde büyüme oranları dünya ortalamasının üzerinde seyretmiş ancak Türkiye’nin son 11 çeyrekte yakaladığı hızlı büyümenin karşısında küresel problemler nedeniyle nisbi olarak büyüme oranları azalmıştır. Türkiye ekonomisi, 2012 yılının ilk çeyreğinde %3,2; ikinci çeyreğinde %2,9; üçüncü çeyreğinde ise %1,6; son çeyrekte %1,4 oranlarında büyümüştür. Bu büyüme oranlarına bağlı olarak 2012 yılı için Türkiye ekonomisinde %2,2’lik bir büyüme gerçekleşmiştir.

Türkiye 2012 yılında inşaat sektöründe oldukça düşük seviyede bir büyüme ve durağan bir yıl geçirmiştir.

Türkiye’nin genel ekonomik büyümesi 2011 yılı sonunda tavan yapmış ve %8,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu genel ekonomik büyümeye paralel olarak, inşaat sektöründe yine %11,3 ile ciddi bir büyüme kaydedilmiştir.

Türkiye’nin genel ekonomisi, 2012’nin ilk 9 aylık döneminde küresel ekonomik yavaşlamanın da etkisi ile %2,6 oranında bir büyüme kaydetmiştir. Bu veriler ve küresel ekonomik durağanlığa bağlı olarak, Türkiye ekonomisi orta vadeli büyüme beklentilerine göre 2012 yılını %2,2’lik bir büyüme oranı ile tamamlamıştır.

Bu düşük büyüme oranına paralel olarak da ülkemizde sektörel bazda düşük oranlarda seyreden ekonomik büyümeler yaşanmıştır. Özellikle içinde bulunduğumuz gayrimenkul sektörüne baktığımızda ilk 9 aylık veriler ciddi anlamda inşaat sektöründe bir durağanlığın yaşandığını göstermektedir. Gerçekleşen veriler doğrultusunda inşaat sektörü 2012 yılında genel beklentilerin altında ortalama % 0,6 oranında bir büyüme gerçekleştirmiştir.

Türkiye’nin Avrupa ekonomilerinde 6’ncı, Dünya ekonomilerinde 16’ncı ve OECD ülkeleri arasında da en hızlı büyüme kaydeden ilk ekonomiler arasında yer alması ülkemizin her açıdan stratejik konumunu dünyada her geçen gün daha da güçlendirmektedir. 2012 yılındaki küresel ekonomik piyasalarda yaşanan durgunluğun 2013 yılında global piyasalarda toparlama evresine gireceği ve bir nebze hareketlilik kazanacağı uluslararası piyasalar tarafından da öngörülmektedir. Bu düşük seviyede de kalsa dünya ekonomilerindeki küresel büyümenin dolaylı etkisinin ülkemizde de yansımalarının olumlu yönde yaşanacağını düşünüyoruz. Bu bağlamda,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Türkiye ekonomisi için Orta Vadeli Program'da 2013'te %4'lük bir büyüme hedefi öngörülmektedir.

Özellikle 2012 yılında inşaat sektöründe yaşanan ciddi durağanlığın 2013 yılında kentsel dönüşüm projeleri, mütekabiliyet gibi önemli gelişmeler ile ayrıca konuttaki KDV belirsizliğinin ortadan kaldırılmasıyla inşaat sektörünün büyüme trendinin eski yıllardaki gibi olacağı inancındayız. Bu hedefler doğrultusunda ülkemizde 2013 yılında inşaat sektöründe ortalama %5 ila %6 arasında bir büyüme öngörülmektedir.

Tüm gelişmelere paralel olarak biz de, Doğuş GYO ailesi olarak, yeni yatırım hedeflerimizle, stratejilerimizle bu olumlu değişime ve hedefe büyük katkı yapmak yönünde çalışmalarımızı her geçen gün büyük özveri ve azimle devam ettiriyoruz.

Kar Dağıtım Politikası ve 2012 Yılıın Kar Dağıtım

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.

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

Buna göre;

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

Kar Dağıtım Zamanı

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 alınmaz.

05 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, şirketimizin büyüme politikaları doğrultusunda 2012 yılında gerçekleşen dağıtılabılır net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir. 29 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ilgili karar onaylanmıştır.

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

2011 Yılı Önemli Gelişmeler

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

• Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

2012 Yılı Önemli Gelişmeler

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

11 Şubat 2012 tarihinde Kurumsal Yönetim İlkelerinin belirlenmesine ve uygulanmasına ilişkin tebliğ (Seri:IV,No:56)'de değişiklik yapılmasına dair Seri.IV, No:57 sayılı tebliğ ile Seri IV No:56 sayılı tebliğin 4.37 nolu ilkesinin "g" bendi; 1.3.10 numaralı maddesi; 4.3.4 numaralı maddesi, 4.3.5 nolu maddesi; 4.3.8 maddesinin üçüncü fıkrası değiştirilmiş olup aynı zamanda ve 4.3.7 nolu maddesine "i" bendi eklenmiş ve 4.3.10 nolu madde eklemesi yapılmıştır.

12 Mayıs 2012 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (Seri:VI, No:33) uyarınca aşağıda yer alan değişiklikler yapılmıştır;

Madde:1 – 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 25. Maddesinin (d) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

“d) Ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilirler.”

Madde:2 – Aynı tebliğin 28. Maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde:28 – Ortaklığın edineceği gayrimenkullere ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.”

2013 Yılı Önemli Gelişmeler

- 29 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul’da seçilen yönetim kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı’na Sayın Hüsnü AKHAN seçilmiştir.
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. portföyünde yer alan; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi, 10479 ada, 1 parselde kayıtlı binada (Antalya 2000 Plaza) konumlu 91 ve 92 no’lu bağımsız bölümler 925.000TL bedel ile ve yine aynı binada Aspendos Sinemacılık Emlak ve İnşaat Ticaret A.Ş. portföyünde yer alan; 1-2-3-4-12-13-14-15-16-17-27-28-29-30-40-41-42-43-44-45-46-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 no.lu toplam 33 adet bağımsız bölümler 1.200.000 Euro+KDV bedel ile satın alınmıştır.
- Yönetim Kurulumuzun 07 Mayıs 2013 tarih, 2013/357 sayılı kararı ile; 31 Mart 2013 tarihli mali tablolar esas alınmak suretiyle, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. aktifinde kayıtlı ve Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24B2A ve G22B24B2B pafta nolu, 5678 ada nolu, 20 ve 12 parsel nolu gayrimenkulün ve mütemmim cüzlerinin, 5520 sayılı KVK’nun 19-20. Maddeleri, 6102 sayılı TTK’nun 159-179. Maddeleri ile Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde şirketimizce kısmi bölünme suretiyle devir alınmasına ve gerekli yasal işlemlere başlanılmasına karar verilmiştir ve süreç devam etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:

- 6 Nisan 2013 tarihli Resmi Gazetede yapılan açıklama ile 30/12/2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri: IV, No:56)’in 5 inci maddesinin on Birinci fıkrasından sonar gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

-(12) Yönetim kurulunun, üyelerinin tamamının veya bir kısmının görev süresinin dolması veya üyeliğin boşalması sebebiyle, uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasını sağlamak üzere karar alamaması halinde Kurul, yönetim kurulundan, 6102 sayılı TTK’nun 410. Maddesi uyarınca, genel kurul toplantısının 30 gün

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

içerisinde yapılmasını teminen genel kurulu toplantıya çağırmasını talep eder. Bu süre içerisinde yönetim kurulunun genel kurulu toplantıya çağırması veya genel kurulun toplanarak uyum için gerekli kararları alamaması halinde Kurul, 6362 sayılı SPK'nun 17. Maddesi gereğince yönetim kurulunun toplanabilmesi ve karar alabilmesi için gerekli olan ve bağımsızlık kriterini sağlayan asgari sayıda üyeyi, yerlerine usulüne uygun yeni atamalar yapılincaya kadar görev yapmak üzere, resen atar. Yeni Yönetim Kurulu, Kurul'un uygun görüşünü almak suretiyle esas sözleşmede zorunlu kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlayacak gerekli değişiklikleri yaparak ticaret siciline tescil ve ilan ettirir.

-(13) Borsa Şirketlerinin, uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasını sağlamak üzere işlem yapmak ve karar almak için yeterli sayıda yönetim kurulu üyesinin bulunmasına karşın yönetim kurulunun veya genel kurulun bu doğrultuda gerekli işlemleri yapmaması veya kararları almaması halinde Kurul, bu ortaklıklara 30 gün süre verir. Verilen süre içerisinde uyum için gerekli işlemlerin yapılmaması halinde Kurul, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 17 nci maddesi gereğince yönetim kurulunun toplanabilmesi ve karar alabilmesi için gerekli olan ve bağımsızlık kriterini sağlayan asgari sayıda üyeyi, mevcut yönetim kurulu üyelerinin yerine resen atar. Yeni yönetim kurulu, Kurul'un uygun görüşünü almak suretiyle, esas sözleşmede zorunlu kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlayacak gerekli değişiklikleri yaparak ticaret siciline tescil ve ilan ettirir.

- 28 Mayıs 2013 tarihli Resmi Gazetede yapılan açıklama ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) yürürlüğe girmiştir.

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'yu 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sektörel İlişkiler

Doğuş GYO A.Ş., her zaman olduğu gibi 2012 yılında da yurtiçi ve yurtdışı sektörel birlikteliklerini çeşitli aktivitelere katılarak geliştirmeye çalışmıştır. Bu faaliyetlerin hedefi yurtdışı ve yurtiçi gelişmeleri izleyerek şirketin yatırımlarında uygulama noktaları yaratabilmek ve faaliyetlerimizle ilgili kamuoyu ve baskı grupları teşkilinde başarılı olabilmektir. Bu amaçla GYODER, AMPD, ULI, EPRA, GRI gibi ulusal ve uluslararası kuruluşlarla yakın temaslarımız ve ortak aktivitelerimiz devam etmektedir.

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

- Şirketimizin 30.09.2013 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 165.762 TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca Kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 33.150 TL dir.
- Şirketimizin üst düzey yöneticilerine 2013 yılının ilk dokuz ayında sağlanan menfaatler toplamı 1.265,238-TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketimizin 30.09.2013 tarihi itibarı ile personel sayısı 11'dir.
- 2013/09 itibarıyla dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2013/09 itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Şirketimize 2013 yılının ilk dokuz aylık döneminde kamu otoriteleri tarafından yapılan uyarı, ihtar veya verilen idari para cezaları olmamıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:38 sayılı "Kayıtlı Sermaye Sistemine İlişkin Esaslar Tebliği" gereğince kurulca izin verilen 500 milyon TL kayıtlı sermaye tavanının 5 yıllık süre ile uzatılması için; Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 7. Maddesinin değiştirilmesi hususunda SPK ve diğer yasal mercilerden izin alınması için başvuru yapılmış olup SPK tarafından ilgili değişikliğe ilişkin izin 19 Aralık 2012 tarih, B.02.6.SP.K.0.15-320.06-1056 sayılı yazı ile verilmiştir.

Mali Tablolar

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

30.09.2013 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 236,478,371 TL'ye yükselmiştir. Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 99,52'sini oluşturmaktadır.

2013 yılı 9 aylık net satış hasılatı 9,646,526 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketimizin finansal borcu bulunmamaktadır. Bu durum ve nakit durumumuzdaki artış, geçen yılın aynı dönemine göre net finansal gelirlerimizin % 25,8 artarak 2,471,102 TL seviyesine yükselmesine neden olmuştur.

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

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

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

Antalya 2000 Plaza’da bulunan ve Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. portföyünde yer alan; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşımışcan Mahallesi, 10479 ada, 1 parselde kayıtlı 91 ve 92 no’lu bağımsız bölümler 07.06.2013 tarihinde 925.000TL bedel ile ve yine aynı binada Aspendos Sinemacılık Emlak ve İnşaat Ticaret A.Ş. portföyünde yer alan; 1-2-3-4-12-13-14-15-16-17-27-28-29-30-40-41-42-43-44-45-46-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 no.lu 33 adet bağımsız bölüm 07.06.2013 tarihinde 1.200.000 Euro+KDV bedel ile satın alınmıştır. İlgili alımlardan sonra gayrimenkuldeki sahiplik oranımız %100’e ulaşmıştır.

Şirket toplam yatırım portföyünde % 4,9 paya ulaşan binanın değeri, daha önce sahip olunan 57 adet bağımsız bölüme ait Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25 Aralık 2012 tarihli ekspertiz raporuna göre 7.431.000 TL’dir. 07.06.2013 tarihinde satın alınan ve Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 35 adet bağımsız bölüme ait rayiç değer 5.005.000-TL’dir. Toplam 92 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkulun toplam ekspertiz değeri 12.436.000-TL seviyesindedir.

İstanbul / Ümraniye, Konut Projesi, “Evidea”

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

Doğuş Center Maslak, içerisinde mağazası bulunan markalara da çok önemli bir avantaj sağlıyor. Genellikle şehir içindeki “mall” tarzı alışveriş merkezlerinde uygun maliyetle yeterli büyüklükte alan bulamayan mağazalar merkezi alanların dışına kaymak zorunda kalıyorlar ve bu da ulaşmak istedikleri müşteri kitlesini cezbetmekte dezavantaj yaratabiliyor. Doğuş Center Maslak, bu tür mağazalara Maslak gibi son derece merkezi bir bölgede geniş alanlarda çalışabilme rahatlığı sunuyor. Merkezin toplam alanı 63.202 m² olup bunun 47.398 m²'si kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Otopark alanı ise 788 araçlık toplam kapalı ve açık otopark alanına sahiptir. Doğuş Center Maslak projesinin inşaatı Kasım 2006'da bitirilmiş ve kullanıma açılmıştır. Şirket toplam yatırım portföyünde %77,1 paya sahip olan binanın değeri, SPK lisanslı Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 25 Aralık 2012 tarihli ekspertiz raporuna göre 176.278.000 TL dir.

Kiralanın Varlıklarla İlgili Bilgiler

EK 1 KİRALAMA BİLGİLERİ			
Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Aylık Kira Değeri	Aylık Kira Ekspertiz Değ.
Doğuş Center Maslak	Muhtelif	\$673.005	\$628.600
Antalya 2000 Plaza	Muhtelif	48.911 TL	59.809 TL

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ekspertiz Rapor Özetleri

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ

Değerleme Konusu	Doğuş Center Maslak
Talep Tarihi	03.12.2012
Raporu Hazırlayan	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2012/2012-003
Değerleme Tarihi	07.12.2012
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, İ.Ayazağa mah., Çömlekçi Mevki, 2 Pafta, 1 Ada, 131'nolu parsel
Nihai Değer (KDV Hariç)	176.278.000-TL
Sigorta Değeri	34.522.093-EU

Değerleme Konusu	Antalya 2000 Plaza
Talep Tarihi	03.12.2012
Raporu Hazırlayan	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2012/2012-004
Değerleme Tarihi	14.12.2012
Tapu Bilgileri	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan mahallesi, 10479 ada, 1 nolu parselde kayıtlı 5,6,7,8,9,10,11,18,19,20,21,22,23,24,25,26,31,32,33,34,35,36,37,38,39,47,48 bağımsız bölüm numaralı işyerleri ile 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90 bağımsız bölüm numaralı bürolar
Nihai Değer (KDV Hariç)	7.431.000-TL
Sigorta Değeri	1.476.664-EU

Değerleme Konusu	Antalya 2000 Plaza
Talep Tarihi	29.05.2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	06.06.2013/2013-4162
Değerleme Tarihi	06.06.2013
Tapu Bilgileri	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan mahallesi, 10479 ada, 1 nolu parselde kayıtlı 1,2,3,4,12,13,14,15,16,17,27,28,29,30,40,41,42,43,44,45,46 bağımsız bölüm numaralı işyerleri ile 49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60 nolu bağımsız bölüm numaralı bürolar
Nihai Değer (KDV Hariç)	3.985.000-TL
Sigorta Değeri	678.366-EU

Değerleme Konusu	Antalya 2000 Plaza
Talep Tarihi	10.05.2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.05.2013/2013-36822
Değerleme Tarihi	28.05.2013
Tapu Bilgileri	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan mahallesi, 10479 ada, 1 nolu parselde kayıtlı 91,92 nolu bağımsız bölüm numaralı dubleks bürolar
Nihai Değer (KDV Hariç)	1.020.000-TL
Sigorta Değeri	118.404-EU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy Sınırlamaları

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	40,876,107	37,803,463
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	194,479,670	187,947,695
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1,122,594	1,165,184
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	232,372,559	226,916,342
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	235,341,730	225,695,204
	Diğer Kaynaklar		1.136,641	1,221,138
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	236,478,371	226,916,342
	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2013(TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	23,521,211	22,637,922
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mükijeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %50	%82.24	%82.83
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	%17.29	%16.66
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	S III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	--	--
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (*)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	%9,95	%9,98

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Finansal Tablolar

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Bilanço (TL)

	İncelemeden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	30.Eyl.13	31.Ara.12
DÖNEN VARLIKLAR	41,322,881	38,157,104
Nakit ve nakit benzerleri	23,531,041	22,640,148
Finansal yatırımlar	17,345,066	15,163,315
Ticari alacaklar	236,314	168,194
-İlişkili taraflardan alacaklar	43,445	21,435
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	192,869	146,759
Diğer alacaklar	127,421	97,667
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	127,421	97,667
Diğer dönen varlıklar	64,971	84,935
Peşin ödenen giderler	18,068	2,845
DURAN VARLIKLAR		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	194,479,670	187,947,695
Maddi duran varlıklar	546,395	675,775
Maddi olmayan duran varlıklar	119,896	126,239
Diğer duran varlıklar	9,529	9,529
TOPLAM VARLIKLAR	236,478,371	226,916,342
KAYNAKLAR		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1,103,491	1,144,989
Ticari borçlar	143,649	150,204
-İlişkili taraflara ticari borçlar	49,342	28,489
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	94,307	121,715
Diğer borçlar	44,937	9,221
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	44,937	9,221
Kısa vadeli karşılıklar		
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karş.	172,338	129,269
-Borç karşılıkları	398,817	600,000
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	343,753	256,295
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	33,150	76,149
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	33,150	76,149
ÖZKAYNAKLAR	235,341,730	225,695,204
Ödenmiş sermaye	93,780,000	93,780,000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	245,372	245,372
Geçmiş yıl karları	131,669,832	94,217,346
Net dönem karı	9,646,526	37,452,486
TOPLAM KAYNAKLAR	236,478,371	226,916,342

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Finansal Tablolar

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Gelir Tablosu (TL)

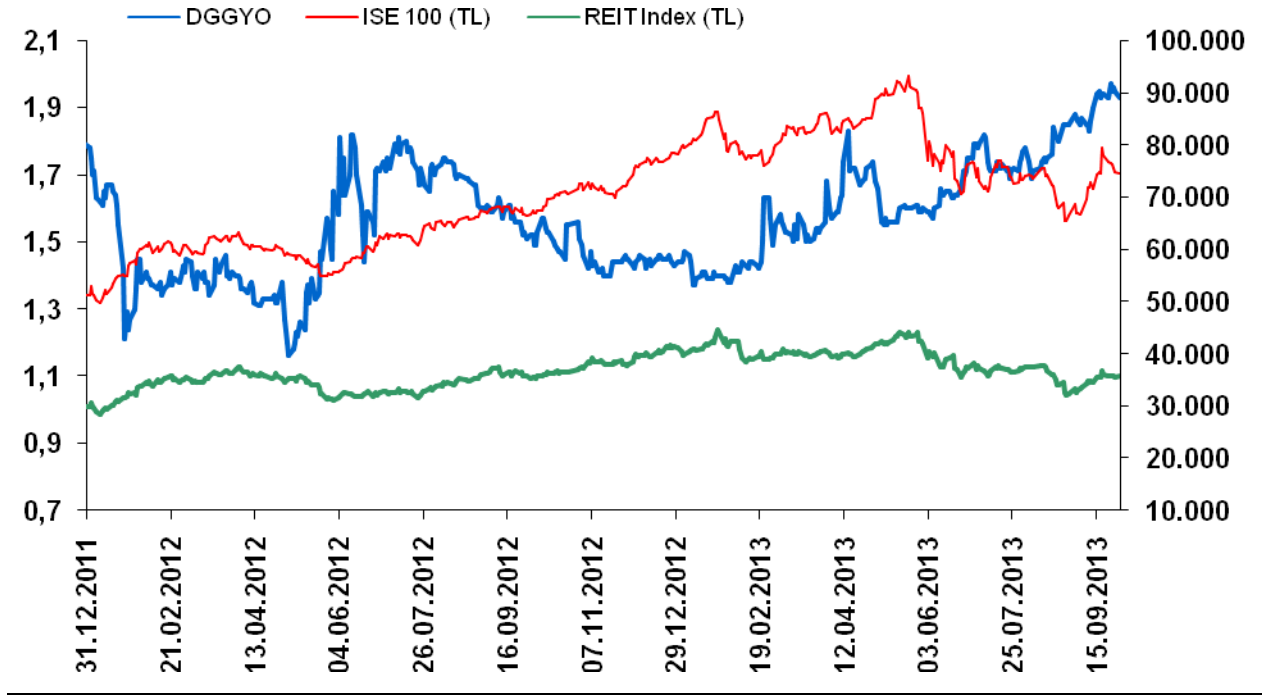
	İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş
	1 Ocak – 30.Eyl.13	1 Temmuz – 30.Eyl 2013	1 Ocak – 30.Eyl 2012	1 Temmuz – 30.Eyl 2012
Hasılat	11.518.057	4.185.480	10.834.186	3.584.415
Satışların maliyeti (-)	-1.769.053	-604.287	-1.355.446	-447.383
Brüt kar	9.749.004	3.581.193	9.478.740	3.137.032
Genel yönetim giderleri (-)	-2.599.916	-830.557	-1.732.244	-564.108
Esas faaliyetlerden diğer faaliyet gelirleri	26.336	11.806	64.939	8.750
Esas faaliyetlerden diğer faaliyet giderleri(-)	-	-	-15.810	-15.810
Esas faaliyet karı	7.175.424	2.762.442	7.795.625	2.565.864
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.038.797	281.141	165.640	165.640
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	8.214.221	3.043.583	7.961.265	2.731.504
Finansman gelirleri (-)	1.565.084	552.748	2.160.177	583.371
Finansman giderleri (-)	-132.779	-70.752	-361.829	-83.149
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar	9.646.526	3.525.578	9.759.613	3.232.087
Vergi geliri / (gideri)	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	9.646.526	3.525.578	9.759.613	3.232.087
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	-	-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	9.646.526	3.525.578	9.759.613	3.232.087
Hisse başına kazanç	0,1029	0,0376	0,1041	0,0345

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

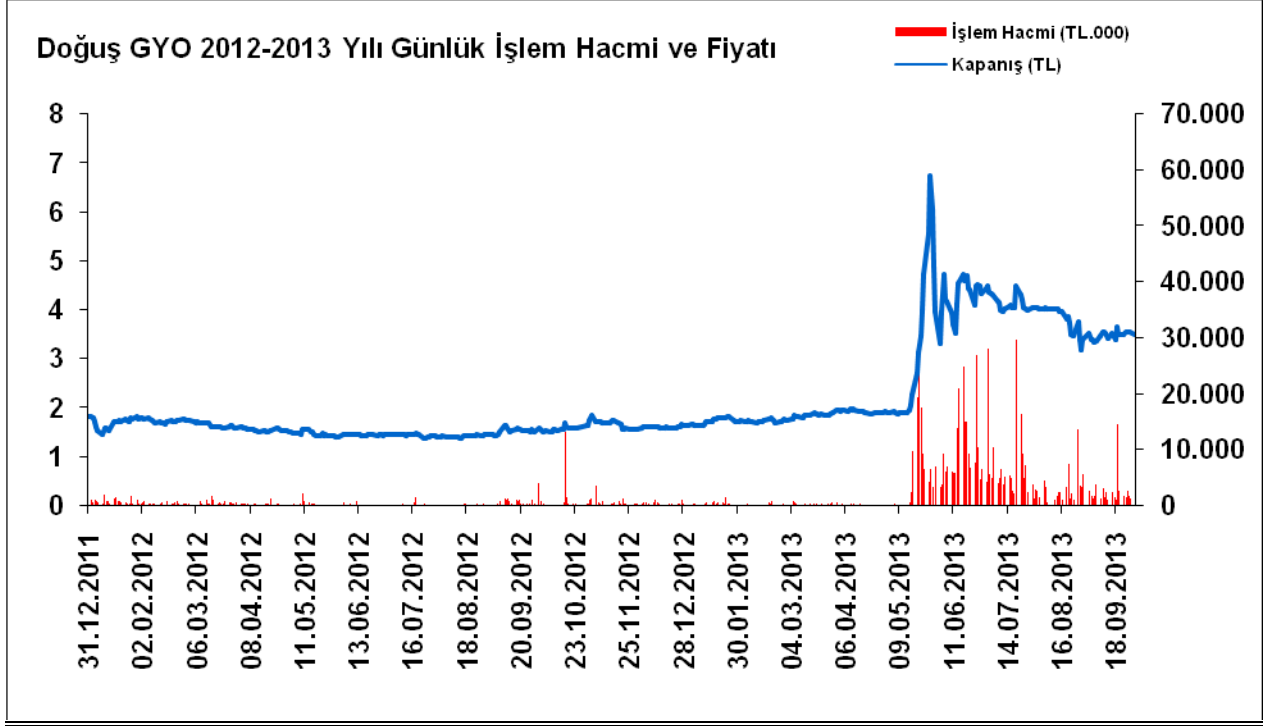
2013 yılının ilk altı ayında Borsa İstanbul Ulusal 100 Endeksi % 4,75; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi % 13 oranında azalırken, Doğuş GYO hisse senedi yaklaşık % 113 oranında değer kazanmıştır.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Doğuş GYO hisse senedinin 2013 yılının ilk dokuz ayında günlük ortalama işlem hacmi 3.309.655 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2013 kapanış fiyatı 3,5-TL olan hisse, 30.09.2013 bağımsız denetim raporu sonuçlarına göre 2,51-TL pay başına net aktif değeri ile % 39,44 oranında primlidir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Uyum Raporu

1.Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilk olarak 04.07.2003 tarih ve 35/835 sayılı karar ile kabul edilen ve en son 30.12.2011 tarih ve 28158 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak revize edilen “Kurumsal Yönetim İlkeleri” Şirketimiz tarafından benimsenmiŐ ve uyum konusunda gereken hassasiyet gösterilmiŐ ve eksiksiz uygulanmaya çalıŐılmıŐtır.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim kavramının gerek ölkemizde gerekse dünyada göstermiŐ 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.

Ayrıca Seri:IV, No:56 sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına ilişkin Tebliğ” gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalıŐılmaktadır. Doğuş GYO A.Ő. olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne tam uyumun gerçekteŐebilmesi adına sürekli olarak Şirket içi kurumsal yönetim sistemi uygulamaları geliŐtirilmeye ve iyileŐtirilme çalışmaları yapılmaya devam edilmektedir.

Şirketimiz 2012 yılında; Kurumsal Yönetim alanındaki çalışmalarını öncelikle Sermaye Piyasası Kurulu’nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ile ilgili son değişiklikleri içeren Seri:IV, No:56 sayılı tebliği ve yeni Türk Ticaret Kanunu’na uyum çerçevesinde yürütmüş ve Şirket esas sözleşmesinin tebliğe öngörölen tüm değişiklikleri içerecek Şekilde düzenlenmesi amaçlanmıştır. Önümüzdeki dönemlerde de Şirketimizce İkelere uyum konusunda tüm mevzuat değişiklikleri takip edilerek gerekli özen hassasiyet gösterilecektir.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri uyum raporuyla ilgili detaylı bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

BÖLÜM I - PAY SAHIPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Şirketimizde Mali İŞler ve Finans Departmanı tarafından yürütölmekte olan “Yatırımcı İlişkileri” ile ilgili sorumluluklar 12.03.2009 tarih 260 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulan “Pay

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sahipleri ile İlişkiler Birimi”ne aktarılmıŐtır. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi sorumluluğunda, pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmeleri sağlanmaktadır.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur:

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

2013 yılı içinde bilgi edinme amaçlı telefon, e-posta veya internet yolu ile yapılan 50’ye yakın baŐvurunun hepsi cevaplanmıŐ ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiŐtir.Yatırımcı taleplerinin cevaplanmasında mevzuata uyum konusunda gerekli hassasiyet azami olarak gösterilmiŐ olup, 2013 yılında pay sahiplerinin haklarını kullanımı ile ilgili Şirketimize yansıyan herhangi bir olumsuz geri dnuŐ olmamıştır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

- Açıklanan finansal tablolar ile ilgili bilgiler
- Şirketin olası yatırım kararları ve mevcut kira gelirleri ile ilgili bilgiler
- Açıklanan portföy tabloları ile ilgili bilgiler
- Özel durum açıklamaları ile ilgili bilgiler
- Sermaye yapısı ile ilgili bilgiler
- Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili bilgiler

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

Doğuş GYO A.Ő.’nin Esas Sözleşmesinde zel denetçi atanmasına ilişkin bir hüküm mevcut değildir. Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddesi uyarınca her pay sahibi pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi almak veya inceleme hakkı daha önce kullanılmıŐsa belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuŐturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kuruldan isteyebilir. 2013 yılının ilk dokuz aylık süresi içerisinde pay sahiplerince özel denetçi tayini talebi olmamıştır. Şirket faaliyetleri, Genel Kurul’da belirlenen Bağımsız Dış Denetçi ve Kanuni Denetçiler tarafından periyodik olarak denetlenmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4. Genel Kurul Bilgileri

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

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

4.1. 2013 yılında Yapılan Genel Kurullar

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

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

4.2 Davet ve İlanlar

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

Ayrıca Genel Kurul toplantısına ilişkin davet, gündem ve vekaletname örnekleri en az iki adet günlük gazetede mevzuata ve yasal sürelerine uygun bir şekilde yayınlanarak, www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan internet sitemize de koyulmaktadır. Tüzel kişi pay sahiplerine ayrıca Genel Kurul Toplantısına ilişkin mektup gönderilmektedir.

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Genel Kurul gündem maddelerine bağlı kalınarak; yıl sonu bağımsız dış denetim raporu ve yasal denetçi raporu, finansal tablolar, yıllık faaliyet raporu, kurumsal yönetim uyum raporu, kar dağıtım politikası, Esas Sözleşmede değişiklik yapılacaksa değiştirilen metnin eski ve yeni şekillerini içeren tadil tasarıları, SPK ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığında alınan ön izinler, şirketin ortaklık ve pay yapısı, yönetim kurulu üyeleri ile ilgili değişiklikler ve aday gösterilecek üyeler ile ilgili mevzuat gereği verilmesi gereken bilgiler, şirketin mevzuata göre önemli nitelikte sayılan işlemleri ile ilgili bilgiler ve pay sahipleri ile SPK'nın eğer varsa gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri; Genel Kurul toplantısı ilan tarihinden itibaren şirket merkezinde ve şirketin internet sitesinde yasal sürelerine uyularak pay sahiplerinin bilgi ve incelemelerine açık tutulmaktadır.

4.3. Oy Kullanma Yöntemleri

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

4.4. Genel Kurula Katılım Esasları

Şirketimizin %2 payına sahip olan A tipi hisseler nama, %98 oranına sahip B tipi hisseleri ise hamiline yazılıdır. Toplam sermayenin %49'luk kısmı halka açık senetlerden oluşmaktadır.

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

Gerçek kişi pay sahipleri, genel kurula katılabilecekler listesini kimliklerini ibraz etmek suretiyle, tüzel kişi pay sahipleri ise tüzel kişiyi temsil ve ilzama yetkili olan kişilerin kimlikleriyle birlikte yetki belgelerini ibraz etmek suretiyle imzalayarak genel kurul toplantısına katılabilirler. Gerçek veya tüzel kişi pay sahiplerini temsilen genel kurula katılacakların ayrıca temsil belgelerini de ibraz etmeleri zorunludur. Pay sahiplerinin vekilleri vasıtasıyla toplantıda temsil edilebilmeleri için temsil belgesinin noter onaylı şekilde düzenlenmesi veya noter onaylı olmayan temsil belgelerinde noter huzurunda düzenlenmiş imza beyanının eklenmesi gerekmektedir. Payları Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) tarafından kayden izlenen borsaya kote şirketimizin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılma, temsilci tayin etme, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme işlemleri MKK tarafından sağlanan Elektronik Genel

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kurul Sistemi (EGKS) üzerinden yapılacaktır. Genel kurul toplantısına elektronik ortamda şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılmak isteyen hak sahipleri bu tercihlerini genel kurul tarihinden bir gün öncesine kadar EKGS'den bildirmelidirler. Genel kurula elektronik ortamda veya fiziki olarak hak sahibi yerine temsilcinin katılacağı durumda, temsilcinin kimlik bilgisinin EGKS'ye kaydedilmesi zorunludur. Genel kurula elektronik ortamda katılım, hak sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile EGKS'ye girmeleriyle gerçekleşecektir

Genel Kurul toplantılarımız şirket merkezimizin bulunduğu adreste yapılmaktadır.

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

4.5. Toplantı Tutanaqları

Toplantı tutanaklarına www.dogusgyo.com.tr adresindeki internet sitemizden ulaşabilmektedir.

4.6. Özellikli İşlemler

Özellik Arz Eden Kararlar:

Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilir, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nın gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

A- Taraflar

- a) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10 dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Ortaklığın iştirakleri.
- f) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

B- Özellik Arz Eden Kararlar

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

4.7. Genel Kurul Toplantıları Katılım Hakkı İle İlgili Gelişmeler

Şirketimiz Seri:IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği; Genel Kurul Toplantılarında uyulacak aşağıda yer alan prosedüre azami dikkat etmektedir;

- Genel Kurul Toplantı ilanının ve bu ilanla birlikte şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile Genel Kurul Toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılması,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Ayrıca; yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için Genel Kurul tarafından önceden onay verilmeli ve söz konusu işlemler hakkında Genel Kurul'da bilgi verilmelidir.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirketimizde oy haklarının kullanımını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. A Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir. Azınlık payları yönetimde temsil edilmemekte olup ana sözleşmemizde de yer verilmemiştir. Mevzuat ve esas mukavelede yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul toplantısında oylama elektronik oy kullanımı ile açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır.

6. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

6.1. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

Şirket karının dağıtımı konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

Kar dağıtım politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve Esas Mukavelemizde yer alan hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu kar dağıtım teklifini hazırlayıp

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Genel Kurulun onayına sunmaktadır. Genel Kurul Toplantısında karın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı hususları görüşülüp karara bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir.

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel Muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe 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 sonar geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonar 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'na 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 sonar kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kar Dağıtım Zamanı

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

7. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMAK VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

1) AMAÇ

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

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

2) YETKİ VE SORUMLULUK

Bilgilendirme Politikası, Yönetim Kurulu tarafından Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Mevzuat'ı; Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) düzenlemeleri çerçevesinde ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri esas alınarak oluşturulmuştur. Bu düzenleme; şirket çalışanları, Kamu Otoriteleri, müŐterileri, tedarikçileri, kredi verenleri, yatırımcıları, çeşitli sivil toplum kuruluşları, şirkete yatırım yapmayı düşünen tasarruf sahipleri ve pay sahipleri ile yazılı ve sözlü iletişiminin esaslarını belirler.

Şirketimizde Kamunun aydınlatılmasında yapılacak bildirimlerden sorumlu ve imza yetkisini haiz üç personel mevcut olup kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

sahiplerinin veya ilgililerin yazılı bilgi talepleri “Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi” tarafından yanıtlanır.

3) KAMUYU AYDINLATMA YÖNTEM VE ARAÇLARI

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

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

4) ÖZEL DURUMLARIN KAMUYA AÇIKLANMASINA İLİŞKİN UYGULAMALAR

A. ÖZEL DURUMLAR

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

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

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

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

B. ÖZEL DURUMLARI KAMUYA AÇIKLAMAYA YETKİLİ KİŞİLER

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

C. İÇSEL BİLGİNİN KAMUYA AÇIKLANMASININ ERTELENMESİ

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

D. İÇSEL BİLGİNİN GİZLİLİĞİNİN SAĞLANMASINA İLİŞKİN ALINAN ÖNLEMLER

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

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

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

İçsel bilginin kasıt olmaksızın duyurulması durumunda ise gecikmeksizin bir açıklama yapılır. Şirket çalışanları içsel bilgilerin üçüncü kişilerle paylaşılmaması hususunda SPK düzenlemelerine uygun olarak bilgilendirilirler ve tüm çalışanlar gizliliğin sağlanması için çaba göstererek sorumluluk içinde hareket ederler. Diğer yandan çalışanların sadece görev tanımlarıyla sınırlı bilgilere ulaşabilmesi için gerekli tedbirler alınır.

E. HABER VE SÖYLENTİLER HAKKINDAKİ AÇIKLAMALAR

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

F. ORTAKLIK HAKLARININ KULLANIMI

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

a. Genel kurul toplantı tarihi, saati, yeri, gündem maddeleri, genel kurula katılım prosedürü, genel kurula katılmak veya vekaleten oy kullanmak isteyenlerin yerine getirmeleri gereken yükümlülükler ile gündem dışı konuların genel kurulda görüşülerek karara bağlanması, genel kurulun toplanamaması, toplam pay sayısı ve toplam oy haklarına ilişkin bilgi ile genel kurula katılma hakkının ne şekilde kullanılabilmesi,

b. Kar dağıtımına ilişkin duyuru, yeni pay ihracı, sermaye artırımlarında tahsis, yeni pay alma hakkının kullanımı, artırılan payların iptali, birleşme, bölünme.

G. FİNANSAL TABLOLARIN KAMUYA AÇIKLANMASI

Şirketimizin finansal tabloları SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun solo olarak hazırlanmaktadır.

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

Finansal tablolar kamuya duyurulduktan en geç bir iş günü sonra şirketimizin kurumsal internet sitesinde, kullanıcıların kolayca ulaşabilecekleri şekilde ilan edilir. Şirketin yasal mevzuat gereği herhangi bir otoriteye verilmek üzere hazırladığı diğer mali tablolar ilgili kurumlarla birlikte eş zamanlı olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuoyuna duyurulur. Yıllık finansal tablolar her yıl olağan genel kurul toplantılarının ardından T. Ticaret Sicil Gazetesi'nde

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ve 2 adet gazetede ilan edilir. Finansal tabloların hazırlanması sürecinde, bu tabloların hazırlanmasında ve kontrolü sırasında kullanılan bilgilerin ve taslak finansal tabloların gizliliğinin korunması konusunda azami dikkat gösterilir.

H. FAALİYET RAPORUNUN KAMUYA AÇIKLANMASI

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

Yıllık faaliyet raporu Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanır ve kurumsal internet sitemizde kamuya açıklanır.

I. BEKLENTİLERİN AÇIKLANMASI

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

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

J. PAY SAHİPLERİ ve MENFAAT SAHİPLERİYLE İLETİŞİM

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Yapılacak sunumlar, bilgilendirme toplantıları, basın toplantıları, tele-konferanslar ve birebir görüşmeler mümkün olabildiği ölçüde önceden kamuya duyurulur. Bu toplantılara yönelik hazırlanan sunumlar ve/veya açıklayıcı bilgi notları, tüm pay sahiplerinin ilgili dokümanlara aynı anda ulaşmasını teminen bu toplantılarla eş zamanlı olarak Şirketin internet sitesinde yayınlanır.

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

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

K. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ

Şirketimizin internet sitesi Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında düzenlenmiş olup, erişim adresi www.dogusgyo.com.tr'dir. İnternet sitemizde yer alan bilgilerin bir kısmı başlık olarak aşağıda verilmektedir. Kurumsal internet sitemizin geliştirilmesi yönündeki çalışmalara sürekli olarak yer verilir. İnternet sitesinde yer alan bilgiler uluslararası yatırımcıların da faydalanması amacıyla ayrıca İngilizce olarak hazırlanır.

Ayrıca şirketimiz antetli kağıdında internet adresimize yer verilmiştir.

ŞİRKET PROFİLİ

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

YATIRIM PORTFÖYÜ

- Portföydeki Gayrimenkuller
- Portföy Dağılımı

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

PROJELER

GYO SEKTÖRÜ

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

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

İNSAN KAYNAKLARI

HABERLER

LİNKLER

L. İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN KİŞİLER

Sermaye Piyasası Mevzuat'ında idari sorumluluğu olan kişiler;

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

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

M. YÜRÜRLÜK

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

9. Özel Durum Açıklamaları

2013 yılının ilk dokuz aylık döneminde 22 adet özel durum açıklaması yapılmış olup, Kamuya Aydınlatma Platformu ve şirketimiz internet sitesinde kamunun bilgisine sunulmuştur. SPK veya İMKB tarafından şirketimizden ek açıklama istenmemiştir.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin kendine ait internet sitesi mevcut olup erişim www.dogusgyo.com.tr adresinden sağlanmaktadır.

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

11. Faaliyet Raporu

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

12. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirketimizde gerçek kişi nihai pay sahibi bulunmamaktadır. Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	1.874.849,75	2,00
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	45.952.949,97	49,00
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	45.952.200,28	49,00
TOPLAM			93.780.000,00	100,00

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

13. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliğinin ilgili maddesi kapsamında şirketimiz tarafından hazırlanan içsel bilgilere erişimi olanlar listesi Merkezi Kayıt Sistemine (MKS) giriş yapılarak bildirilmiştir. Ayrıca içerden öğrenebilecek durumda olan kişilere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişiler:

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Hüsnü AKHAN	Yönetim Kurulu Başkanı
Hayrullah Murat AKA	Yönetim Kurulu Üyesi
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Yönetim Kurulu Üyesi
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Yönetim Kurulu Üyesi, Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi Yöneticisi
Mustafa Ahmet ÜNAYDIN	Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız
Murat Bahadır TEKER	Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız

Üst Yönetim:

Murat İNAN	Genel Müdür (CEO)
Mehmet Cem ENGİN	Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yrd.
Nazlı YILMAZ	Mali İşler Direktörü
Ertan BARIN	Proje Yönetim Direktörü
Cüneyt GÜNEREN	Mali İşler Yetkilisi

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

14. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

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

15. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimiz şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde başta çalışanları olmak üzere menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller geliştirmeye çalışmaktadır. Genel Müdür başkanlığında koordinasyon sağlama amaçlı şirket çalışanlarının katıldığı haftalık

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

toplantılar düzenlenmektedir. Bu toplantılarda şirket faaliyetleri ile ilgili çalışanların görüş ve önerileri değerlendirilmektedir.

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

16. İnsan Kaynakları Politikası

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

17. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirket her zaman iş ortaklarıyla işbirliğini geliştirmeye önem vermektedir. Şirketimiz müşteri ve tedarikçileri ile profesyonelce kurduğu ilişkilerde dürüst ve eşit davranmayı kendisine borç bilerek sözleşmelerin güvenilirliği ön planda tutulur. Ayrıca ticari sır kapsamında, müşteri ve tedarikçilerle ilgili bilgilerin gizliliğine özen gösterilir.

Şirketimiz tedarikçilerle kurduğu ilişkilerin kısa dönemli değil uzun vadeli güvene dayalı olmasını amaçlar. Her zaman için etik değerlerini benimseyen ortaklarla işbirliğini geliştirmeye önem verir. Hizmet verdiği ve aldığı tüm sektörlerde güvenilir olmak birinci önceliktedir.

18. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Etik Kurallar

Şirket sosyal sorumluluklarına karşı duyarlıdır. Çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyum konusunda gerekli hassasiyet gösterilir. İnsan haklarına destek olur ve saygı gösterir.

Şirketimizin amacı hissedarlarının yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmektir. Yatırımlardan doğabilecek risklerin en düşük seviyeye indirilmesine çalışılır.

Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her hissedara aynı değer verilir.

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Çalışanlarının güvenli, sağlıklı ve huzurlu bir ortamda çalışmaları için her türlü zemini hazırlar. Çalışanların takım ruhu ve dayanışma anlayışı içinde hareket etmeleri konusunda ortak bir değer oluşturulmuştur ve bu düzenin devamı amaçlanır.

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

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

Sosyal Sorumluluk

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

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

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

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

Sektörel İlişkiler

Doğuş GYO A.Ş., her zaman olduğu gibi 2012 yılında da yurtiçi ve yurtdışı sektörel birlikteliklerini çeşitli aktivitelere katılarak geliştirmeye çalışmıştır. Bu faaliyetlerin hedefi yurtdışı ve yurtiçi gelişmeleri izleyerek şirketin yatırımlarında uygulama noktaları yaratabilmek ve faaliyetlerimizle ilgili kamuoyu ve baskı grupları teşkilinde başarılı olabilmektir. Bu amaçla GYODER, AMPD, ULI, EPRA, GRI gibi ulusal ve uluslararası kuruluşlarla yakın temaslarımız ve ortak aktivitelerimiz devam etmektedir.

Şirketimiz İlişkide olduğu veya aynı sektörde bulunduğu firmalarla ilişkilerinde her zaman dürüst davranmayı ve adil rekabet ilkelerine uymaya özen göstermektedir.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

19. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

19.1. Yönetim Kurulunun Yapısı

Şirketimiz Yönetim Kurulu altı üyeden oluşmaktadır. Altı kişilik Yönetim Kurulu yapımız hızlı ve rasyonel kararlar alınmasına ve kurumsal yönetim ilkeleri gereği kurulması zorunlu olan komitelerin oluşumuna ve çalışmalarını etkin bir şekilde yürütmelerine imkan sağlayacak şekilde

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

oluşturulmuştur.Yönetim kurulunda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur, Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelerden oluşur.Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından en fazla 3 (üç) yıl için seçilirler.

Mevcut Yönetim Kurulu Üyelerimiz

Yönetim Kurulu Üyelerimiz ve nitelikleri aşağıda yer almaktadır.

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

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında üstlenecekleri görevler Şirket Esas Sözlüşmesinin 18. Maddesi ile belirli kurallara bağlanmıştır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

20. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

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

Yönetim Kurulunda görev alacak üyelerin faaliyetlerimizi belirleyen SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği tarafından belirlenen şartları taşıması zorunludur. Bu husus Şirket Ana Sözleşmesi'nin 12. Maddesinde belirtilmiştir.

21. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

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

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

22. Şirket'in Vizyon ve Misyonu ile Stratejik Hedefleri

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

22.1 Vizyonumuz

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

22.2 Misyonumuz

Doğuş GYO A.Ş., istikrarlı bir büyüme sağlayarak yatırım portföyünün değerini yükseltmeyi, bu şekilde ortaklarına hisse senetlerinden gerek kar payı, gerekse piyasa değerinde artış şeklinde en

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yüksek faydayı ve aynı zamanda geliőtireceđi projelerde hitap edeceği müőtteri kitlesine en yüksek tatmini sağlamayı misyon edinmiőtir.

23. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

Şirketimizin İç Kontrol Birimi henüz kurulamadığından iç kontrol işlevi Mali İŞler Müdürlüğü kontrolünde yürütölmekte olup, ayrıca dönemler itibariyle Doğuş Holding A.Ő. 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 akıŐına 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 paylaŐılmakta ayrıca şirketin internet sitesinde de yer almaktadır.

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme Şartlarına uygun olarak yükümlölüklerini 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 őirketlere ve kamu kuruluşlarına kiraya vermiőtir. Bunun dışındaki kiracılardan teminat mektubu olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlölüklerini yerine getirmekte güçlük yaŐaması riskidir.30 Eylül 2013 tarihi itibariyle, şirket'in türev finansal yükümlölükleri bulunmamaktadır

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira kontratlarını ABD Doları bazında yaptığından borçlanmasını da ağırlıklı olarak ABD Doları bazında yapmaktadır.

Faiz oranı riski

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

24. Yönetim Kurulu Üyeleri İle Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

Şirketin imza sirkülerinde yetkiler detaylı olarak belirtilmiştir.

25. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Yönetim Kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebilecek sıklıkta toplanmaktadır. Yönetim Kurulu 2013 yılının ilk dokuz ayında 21 kere toplanmış, alınan karar sayısı ise 24 olmuştur.

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

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

26. Şirket’le Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Faaliyetlerimizi düzenleyen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 20. Maddesine göre, Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulu’nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu’na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta Türk Ticaret Kanunu’nun 393 üncü maddesi hükmü saklıdır. Bu hususlar şirket Esas Sözleşmesinin 18. Maddesinde düzenlenmiştir.

2013 yılı ilk dokuz aylık süresinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket’le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

27. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

28. Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

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

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

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

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