



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2012 – 30 Eylül 2012

Ara Dönem Faaliyet Raporu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
SERİ:XI NO:29 SAYILI 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	12
6 Bağımsız Üyelerin Bağımsızlık Beyanları	17
7 Kar Dağıtım Politikası	19
8 2011-2012 Yılı Önemli Gelişmeler ve Mevzuat Değişiklikleri	20
9 Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız	22
10 Sektörel İlişkiler ve Diğer Hususlar	23
11 Mali Tablolara İlişkin Bilgi	23
12 Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler	24
13 30.06.2012 Dönemi Finansal Tablolar	29
14 Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	31
15 Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu – Diğer	33

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Raporun Dönemi

Faaliyet Raporumuz 01.01.2012 – 30.09.2012 dönemini kapsamaktadır

Ortaklığın Ünvanı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirketin Tarihçesi

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

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

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

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

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

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

İMKB endeksinde halen 'DGGYO' koduyla işlem görmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Merkez Adresi	Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi, No:4/23 Doğuş Center Maslak, Maslak/ Şişli 34398 İstanbul
Telefon No	212 335 28 50
Fax No	212 335 28 99
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 geliŐtirici őirketlerinden biri olmayı hedeflemiŐtir.

Doğuş GYO A.Ő., istikrarlı bir büyüme sağlayarak yatırım portföyünün değerini yükseltmeyi, bu şekilde ortaklarına hisse senetlerinden gerek kar payı, gerekse piyasa değerinde artış őeklinde 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 başta İstanbul olmak üzere metropol őehirlerde orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden, belirli bir konsept yaklaşımı olan, mimari olarak özgün ve finansal olarak eriŐilebilir konut geliştirme projeleriyle düzenli, düşük riskli ve yüksek kira getirileri sağlayabilecek ticari gayrimenkullere ve geliştirme projelerine yatırım yapmayı hedeflemiŐtir.

Kira getirilerinin düşük olduğu hallerde geliştirilecek konut projelerinin satışı esas alınmaktadır. Bu şekilde sağlanan gayrimenkul satış gelirleri ile yüksek kira getirisine sahip olan halihazırda kiralanabilir durumdaki ticari gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin dengeli bir şekilde portföyde yer alması bu şekilde satış ve kiralama kaynaklı gelirlerin yatırım segmentleri baz alınarak çeŐitlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Diğer yandan halihazırda kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında da belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde şirketin her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olması yanında geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme karlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföyde esas alınan bir diğer çeşitlendirme kriteri de coğrafi farklılıktır. Bu amaçla şirket portföyünü oluşturan gayrimenkullerin yurtiçinde farklı bölgelerde konumlanmasına dikkat edildiği gibi belirli oranda yurtdışında da yatırım yapılarak ülkelerin ve bölgelerin taşıdıkları risklerin dengelenmesi hedeflenmektedir.

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 GYO A.Ş. yatırımlarında ticari kaygılar yanında sınıfının en üst kalite standartlarını da gözetir. Geliştirilen konut projelerinde belirli bir mimari konseptin ve yaşam gustusunun olması, sınıfının kalite standartlarını bir adım öteye taşıması ve finansal olarak ulaşılabilir olması önemlidir. Ticari projelerde ise yaratıcı fikirler ve öncü tasarımlar yardımıyla ticari gayrimenkulün değerinin artırılması hedeflenir. Bu amaçla şirket yurtiçi ve yurtdışı sektörel gelişmeleri yakından takip eder, Türkiye’de yeniliklerin uygulanmasında öncü rolü üstlenir.

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; “Şirketin Merkez ve Şubeleri” başlıklı 3.maddesi, “Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu” başlıklı 5.maddesi, “Borçlanma ve Menkul Kıymet İhracı” başlıklı 6.maddesi, “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 11.maddesi, “Yönetim Kurulu Toplantıları ve Özellik arz Eden Kararlar” başlıklı 13.maddesi, “Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Taksimi”

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

başlıklı 14.maddesi, “Genel Kurul Toplantıları” başlıklı 21.maddesi, “Toplantıda Komiser Bulunması” başlıklı 23.maddesi, “İlanlar” başlıklı 27.maddesi, “Ana Sözleşme Değişikliği” başlıklı 29.maddesinin tadil edilmesi ile “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum” başlıklı 39 no’lu yeni maddenin şirketimizin ana sözleşmesine eklenmesi konularında, Sermaye Piyasası Kurulu ile ilgili diğer mercilerden gerekli izinler alınmış olup ardından 17 Nisan 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında onaylanmıştır. Esas sözleşme yeni metinler ile eklenen yeni maddeye aşağıda yer verilmektedir.

YENİ ŞEKİL

ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

MADDE 3 : Şirketin merkezi İstanbul’dadır.Adresi, Doğuş Power Center, Maslak Mahallesi Ahi Evran Cad. No: 4/23, 34398 Maslak-Şişli/İstanbul’dur. Adres değişikliğinde yeni adres , ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu’na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’na 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 ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır.Şirket Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.

YENİ ŞEKİL

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, yapamayacağı işler, 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. Bu çerçevede, Şirket;*

- a. *Gayrimenkul sertifikalarını, konut kredileri karşılığında ihraç eden varlığa dayalı menkul kıymetleri ve bunlara benzer nitelikte oldukları Kurul’ca kabul edilen menkul kıymetleri alabilir ve satabilir,*
- b. *(a) bendinde sayılanların yanısıra diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, ters repo işlemleri yapabilir, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat/katılma hesabı açtırabilir, Kurulun ödünç verme işlemlerine ilişkin düzenlemelerine uymak koşuluyla sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir,*

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- c. *Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilirler. Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir,*
- d. *Mülkiyetlerini edinerek alım satım karı elde etmek ve kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek amacıyla arsa ve arazileri alabilir, satabilir, kiralayabilir,*
- e. *Kamu veya özel tüzel kişiler kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi amacıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra kazanç elde etmek amacıyla satabilir,*
- f. *İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından onaylanmış gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilir,*
- g. *Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler, devre mülk irtifakı kurabilir, sahip olduğu arsalar üzerinde ticari kar elde etmek amacıyla üst hakkı yükümlüsü olabilir,*
- h. *Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap- İşlet- Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, bu maddenin (f) bendinde anılan şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilir,*
- i. *Kurul'ca uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, ileride oluşacak kira gelirlerinden pay almak amacıyla mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesis edilmeksizin bu maddenin (f) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilir,*
- j. *Bu maddenin (f) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilir,*
- k. *Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp satabilir, gayrimenkule dayalı olmak kaydıyla yabancı menkul kıymetlere yatırım yapabilir,*
- l. *Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilir ve bunları tekrar kiraya verebilir,*
- m. *Dövizde dayalı işlemlerin doğurduğu kur ve borçlarının doğurduğu faiz oranı risklerine karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilir,*

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- n. *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,*
- o. *Şirket, edinilen gayrimenkuller üzerinde gerekli olduğunda ipotek tesis edebilir. Gerçekleştirdiği projelerin teminatı olarak ipotek verebilir, sınırlı aynı haklar tesis edebilir, kredi temini amacıyla portföydeki varlıkları rehnedebilir,*
- p. *Şirket, portföyünden ayrı olarak, ihtiyacı nispetinde, miktar ve değerinde taşınır veya taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir veya satabilir,*
- q. *Şirket, münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla gerçekleştireceği projenin inşaat işlerinin yürütülebilmesini sağlamak üzere bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir,*
- r. *Şirket, huzur hakkı, ücret, karpayı gibi faaliyetin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ve Denetçileri'ne, personeline veya yöneticilerine herhangi bir menfaat sağlayamaz,*
- s. *Şirketin amaç ve faaliyet konusu ile ilgili esas sözleşmede yazılan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu'nca sonradan yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.*

YENİ ŞEKİL

BORÇLANMA VE MENKUL KIYMET İHRACI

MADDE 6 : Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, kredi kuruluşlarından Sermaye Piyasası mevzuatında öngörülen oran, şekil ve şartlarda kredi alabilir veya sınıra bağlı kalmaksızın Sermaye Piyasası mevzuatına uymak suretiyle tahvil, finansman bonusu, varlığa dayalı menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir.İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13. Maddesi çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir.Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 423. Maddesi hükmü uygulanmaz.

Şirket, portföydeki gayrimenkullerin satış veya satış vaadi sözleşmeleri ile satışından kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında ve Kurul düzenlemeleri çerçevesinde varlık teminatl menkul kıymet ihraç edebilir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YENİ ŞEKİL

YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

MADDE 11 : Şirket'in işleri ve yönetimi, Sermaye Piyasası Kurulu ile Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde ve bu Ana 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. Kanuni mevzuat ve yönetmeliklerle belirlenen sayıda icrada görevli olmayan Bağımsız Üye Yönetim Kurulu içerisinde yer alır. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

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 görev süreleri 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 teminen, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirlenen prosedüre göre, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi gerçekleştirilir.

YENİ ŞEKİL

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI VE ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

MADDE 13 :

Yönetim Kurulu Toplantıları :

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda toplanır. Ancak ayda en az bir kez toplanması mecburidir. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Fevkalede durumlarda üyelerden birinin yazılı isteği üzerine Başkan Yönetim Kurulunu toplantıya çağırılmazsa, üyeler de re'sen çağrı yetkisini haiz olurlar.

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

Yönetim Kurulu üye tam sayısının yarısından fazlası çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır.Oylarda eşitlik olması halinde teklif reddedilmiş sayılır.

Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır.Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar.

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.

B- Özellik arz eden kararlar

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- 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 edilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

YENİ ŞEKİL

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN GÖREV TAKSİMİ

MADDE 14 : Türk Ticaret Kanunu ile yalnız Genel Kurul'a verilmiş olan yetkiler haricinde kalan bütün işler hakkında karar almaya Yönetim Kurulu yetkilidir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ilk toplantıda, aralarından bir Başkan ve bir Başkan Vekili seçerler.

Yönetim Kurulu, yetkilerinden bir kısmını, kendi içinden seçeceği Murahhas Üye'ye devir edebileceği gibi, Murahhas Üye ile Genel Müdür'e yahut hariçten tayin edeceği Müdür veya Müdürlere devredebilir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Murahhas Üye ile Genel Müdür ve Müdürlerin yetkilerinin kapsamı ile bunların Şirket'i ne şekil ve surette temsil ve ilzam edecekleri hususları Yönetim Kurulu'nca tespit olunarak tescil ve ilan ettirilir.

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.

YENİ ŞEKİL

GENEL KURUL TOPLANTILARI

MADDE 21 : Genel Kurul, Olağan ve Olağanüstü olarak toplanır.

Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 369.Maddesi hükmü gözönüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağan Genel Kurul Toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine tabidir.

Olağanüstü Genel Kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde toplanarak gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

YENİ ŞEKİL

TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI

MADDE 23 : Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Bilim,Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Komiserinin hazır bulunması şarttır.Komiserin yokluğunda yapılacak Genel Kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

YENİ ŞEKİL

İLANLAR

MADDE 27 : Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası Mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

YENİ SEKİL

ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

MADDE 29 : Bu ana sözleşmede yapılacak değişikliklerin Genel Kurul'da görüşülebilmesi için, Yönetim Kurulu'nun bu konuda Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alması şarttır.

Ana sözleşmedeki değişiklikler usulüne uygun olarak tasdik ve Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan olunur ve bir nüsha da Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilir.

YENİ MADDE

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

MADDE 39 :

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur.Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri

Şirket Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumludur. Yönetim Kurulu Üyelerinin yetki ve sorumlulukları şirketin Esas Sözleşmesinin 15. maddesinde belirlenmiştir. İlgili maddeye göre şirket Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla 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 2012 yılının ilk dokuz ayında 15 kere toplanmış, alınan karar sayısı ise 20 olmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Yönetim 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.

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. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin çoğunluğunun T.C. vatandaşı olmaları ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

Şirketimizin Yönetim kurulu başkanı ve genel müdür aynı kişi olup, şirketin işleyiş ve yapısı, faaliyet verimliliği ve alınan tasarruf önlemleri nedeniyle görev ayırımına gerek görülmemiştir. Bu yönetsel özellik şirketimizin genel kurul toplantılarında paydaşlarımızın bilgisine sunulmaktadır.

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.

17.04.2012 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

17 Nisan 2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 25 Nisan 2012 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısı sonrası Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir ;

ADI SOYADI	ÜNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
Murat İnan	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	
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

Şirketimizin Denetim Kurulu 2 üyeden oluşmakta olup, üyeler 1 yıl süreyle görev yapmak üzere Ortaklar Genel Kurul toplantısında seçilmektedir.

17 Nisan 2012 tarihli Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, Denetim Kurulu Üyeliğine Adem Durak ve Abdullah Murat Aytoğu seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Şirket Yöneticilerinin Özgeçmişleri

Y.K. Başkanı ve Genel Müdür 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, halen Doğuş GYO AŞ'de Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür 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 Sayın Murat Aka, 2007 yılında Harvard Business School'da 172. Dönem İleri Yöneticilik Programı'nı tamamlamıştır. Doğuş Otomotiv Servis, Doğuş Oto

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Pazarlama, Vdf Tüketici Finansmanı, LeasePlan Filo Kiralama Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim/Risk Komitesi Başkanı olan Sayın Murat Aka, aynı zamanda Garanti Emeklilik, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Doğuş Spor Yatırımları Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesinden 1986 yılında mezun olmuş ,çeşitli şirket ve kuruluşların avukatlığı ve hukuk müşavirliğini yürütmüş,1194 yılında hukuk müşaviri görevi üstlendiği iki Doğuş Grubu şirketindeki hizmetleri sonrasında 1995 yılında tam zamanlı olarak Doğuş Grubunda çalışmaya başlamıştır. Halen Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Doğuş Yayın Grubu Şirketleri,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 sürdürmektedir.

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.

Eş zamanlı olarak 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 yanısıra, TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi Üyeliği, Garanti Bankası/Garanti Yatırım Fon Kurulu Üyeliği,

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu üyeliği, Takasbank Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve

Doğuş Otomotiv Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmaktadır.

Genç Başarı Vakfı Yönetim Kurulu başkanı olan 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 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

Denetçi A.Murat AYTOĞU

24.08.1971 yılında İstanbul'da doğan AYTOĞU, Marmara Üniversitesi, İktisat (İng) Bölümünden 1995 yılında mezun olmuştur. Aynı yıl Deloitte (İstanbul) ofisinde çalışmaya başlayan AYTOĞU ; sırasıyla 1999-2001 Deloitte (Londra) , 2006 Deloitte (İstanbul) ofisinde Denetim Bölümünde partner (ortak) olarak çalışıp, 2008 yılında Doğuş Grubuna katılmıştır. 3 yıl Doğuş Holding denetim ve raporlama bölüm başkanlığı görevini yerine getirdikten sonra 2011 Eylül ayında Doğuş Turizm ve Perakende Grubu mali grup başkanı (CFO) olarak atanan AYTOĞU evli ve bir kız çocuk babasıdır.

Denetçi Adem DURAK

1986 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümü'nde lisans eğitimini tamamlayan DURAK, Southern New Hampshire University ABD'de MBA-finance Masterı (1999) yapmıştır. 1989-2003 yılları arasında Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzmanı ve 2003-2006 yılları arasında İstanbul Defterdar Yardımcısı olarak görev yapan DURAK, 2006 senesinde Maliye Bakanlığı'ndan ayrıldıktan sonra Deloitte firmasında Vergi Partner'i olarak çalışmıştır. 2008 yılından bu yana Doğuş Holding AŞ'de Vergisel İşlemler Bölüm Başkanı olarak ve 2009 yılından bu yana da Doğuş GYO A.Ş. Yönetim Kurulunda denetçi olarak görevine devam etmektedir.

Varlık Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı M.Cem ENGİN

Balıkesir Üniversitesi, Dış Ticaret Bölümü; İngiltere/ Nottingham Trent University İşletme Bölümünde lisans (BA with Honors) ve Londra, European School of Economics'te Yüksek Lisansını (MBA) tamamlayan Engin 1999 ve 2005 yılları arasında Doğan Holding Şirketler Grubu'na bağlı; Çelik & Halat ve Tel Sanayi A.Ş. ve Doğan Dış Ticaret A.Ş. şirketlerinde Dış Ticaret alanında görev yapmıştır. İngiltere/Londra'da faaliyet gösteren ve Doğan Holding'e Falcon Purchasing Services Ltd. şirketinde Dış Ticaret Operasyonları alanında genel müdür yardımcısı olarak görevini sürdürmüştür. 2005 yılının Mayıs ayında Doğuş Grubu'na katılan ENGİN, Doğuş 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 Varlık Yönetim Grubundan sorumlu (Satış, Pazarlama , Kurumsal İletişim ve Varlık Yönetimi) genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

Mali İşler ve Finans Grup Müdürü Nazlı YILMAZ

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 AŞ şirketinde Mali İşler-Finans Yetkilisi olarak görev yapmıştır. 2003 yılında Yapı Kredi Portföy Yönetimi AŞ'ye geçerek Mali İşler – Finans Müdür Yardımcılığı pozisyonunda çalışmıştır. 2004 yılından bu yana Doğuş Grubu bünyesindeki Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ 'de Mali İşler&Finans Grup Müdürü olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sertifikası (2005) ve Bilirkişi sertifikaları (2010-2012) bulunmaktadır.

Proje Yönetim Grup Müdürü 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 Grup Müdürü 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;

- 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 kurulmadığını,
- 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,
- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- 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 itibariyle 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.

20.03.2012

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 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, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 17 Nisan 2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 25 Nisan 2012 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısı sonrası Komitelerde görev yapmak üzere;

- 1.) Denetimden Sorumlu Komite
Murat Bahadır Teker (Bağımsız YKÜ)
Mustafa Ahmet Ünaydın (Bağımsız YKÜ)
- 2.) Kurumsal Yönetim Komitesi
Murat Bahadır Teker-Başkan (Bağımsız YKÜ)
Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye (YKÜ) seçilmişlerdir.

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

İdari Kadro ve Personele İlişkin Bilgiler

Genel Müdür

: Murat İNAN

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Mali İşler & Finans Grup Müdürü : Nazlı YILMAZ
Mali İşler & Finans Yetkilisi : Cüneyt GUNEREN

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.09.2012 tarihi itibariyle, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Kar Dağıtım Politikası ve 2011 Yılıın Kar Dağıtım

Şirket karının dağıtımını konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

Kar dağıtımını işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Şirketimiz, aşağıda açıklanan ve Esas Sözleşmemizde yer alan kar dağıtım politikasını Halka Arz Sirküleri ve İzahnamesi yoluyla kamuya duyurmuştur.

Buna göre;

Şirketin 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 sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan 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 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin % 20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'ca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

- b) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü hisse olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- c) Türk Ticaret Kanunu'nun 466 maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince ; ikinci tertip kanuni yedek akçenin hesaplanmasında ; safi kardan % 5 oranında kar payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısmın onda biri esas alınır ve ikinci tertip yedek akçe olarak ayrılır.
- d) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.

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.

01 Mart 2012 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, şirketimizin büyüme politikaları doğrultusunda 2011 yılında gerçekleşen dağıtılabılır net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir. 17 Nisan 2012 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ilgili karar onaylanmıştır.

Kar dağıtımı 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:**

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- 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 vermeye 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 vermeye başlanmıştır.
- Alımından itibaren 5 yıl geçen ve üzerinde proje geliştirilmeyen arsa ve arazilere yapılacak yatırımlara ilişkin daha önce %10 olan limit, yeni Tebliğ ile aktif toplamının %20’si olarak belirlenmiştir.
- GYO’ların kullanabilecekleri krediye ilişkin daha önce şirket net aktif değerinin üç katı olan limit, yeni Tebliğ ile konsolide olmayan öz sermayenin beş katı olarak belirlenmiştir.
- GYO’lara; gayrimenkule dayalı olması şartı aranmaksızın yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapma imkanı sağlanmıştır.

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- 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.
- **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.

"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."

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

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

Sektörel İlişkiler

Doğuş GYO A.Ş. , her zaman olduğu gibi 2011 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 30.09.2012 tarihi itibariyle kıdem tazminatı yükümlülüğü 142,133 TL'dir.
- Şirketimizin üst düzey yöneticilerine ilk dokuz ay içinde sağlanan menfaatler toplamı 242,575-TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketimizin 30.09.2012 tarihi itibarı ile personel sayısı 11'dir.
- 2012/09 itibariyle dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2012/09 itibariyle Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Şirketimize 2012 yılı ilk dokuz ayı içinde kamu otoriteleri tarafından yapılan uyarı, ihtar veya verilen idari para cezaları olmamıştır.

Mali Tablolar

Mali tablolar,Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:XI, No:29) uyarınca,Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanmaktadır.

30.09.2012 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 198,88 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 99,55'ini oluşturmaktadır.

Artan satış gelirlerimiz ve döviz kurundaki yükseliş nedeniyle şirketimizin net karı geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık % 26 artarak 9,759,613 TL seviyesine yükselmiştir. 2012 yılı 9 aylık net ciro 10,834,186 TL olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre %21,3'lük bir artış

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

meydana gelmiştir. Bu dönemde hem döviz olarak kira gelirlerinde artış, hem de döviz kurundaki artış etkili olmuştur. Gelirlerdeki bu artışa rağmen Satışların Maliyeti % 4 azalmıştır.

Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin finansal borcu bulunmamaktadır. Bu durum ve nakit durumumuzdaki artış, geçen yılın aynı dönemine göre finansal gelirlerimizin % 25 artarak 2,325,817 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, 9000 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.

Binanın değeri, Taksim Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 16 Kasım 2011 tarihinde hazırlanan 2011 ekspertiz raporuna göre rayiç değeri 6.755.000 TL'dir.

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Antalya 2000 Plaza sahibi olduğumuz bölümler itibarıyla % 80,43 doluluk oranına sahiptir.

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 itibarıyla sahiplerine teslim edilmiştir.

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

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

Doğuş Power Center, 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 Power Center, yurtdışındaki örneklerinin aksine yüksek kaliteli bir iç dekorasyon ve tefriş ile tamamlanmıştır. Bu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

durumun en büyük etkeni Maslak-Levent bölgesinin üst düzey, eğitimli, beyaz yakalı personelin çalıştığı Türkiye'nin bankacılık ve finans merkezi olmasıdır. Ayrıca merkezin sahil yolu, TEM ve E5 yolları ile her iki köprünün bağlantı yollarına ve metro istasyonuna olan yakınlığı çok büyük bir ulaşım avantajı sağlıyor.

Doğuş Power Center, 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 Power Center, bu tür mağazalara Maslak gibi son derece merkezi bir bölgede geniş alanlarda çalışabilme rahatlığı sunuyor. Merkezin toplam alanı 63.202 m² olup bunun 47.508 m²'si kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Otopark alanı ise 788 araçlık toplam kapalı ve açık otopark alanına sahiptir. Doğuş Power Center projesinin inşaatı Kasım 2006'da bitirilmiş ve kullanıma açılmıştır. Şirket toplam yatırım portföyünde %81,00 paya sahip olan binanın değeri, SPK lisanslı Taksim Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ő. tarafından 16 Kasım 2011 tarihli ekspertiz raporuna göre 151.838.000 TL dir.

30 Eylül 2012 tarihi itibariyle Doğuş Power Center % 98,03 doluluk oranına sahiptir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kiralanan Varlıklarla İlgili Bilgiler

KİRALAMA					
Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Sözl. Başlangıç Tr.	Sözl. Bitiş Tr.	Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri
Doğuş Power Center	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	\$630.558	\$615.490
Antalya 2000 Plaza	T.Garanti Bankası A.Ş.	01.01.2009	01.01.2014	\$4.407	\$3.915
	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	01.05.2011	01.05.2016	\$394	\$337
	Güney Fen Bilim. Merk. Eğ.Hizm.Ltd.Şti	01.04.2011	01.07.2013	14000-TL	13030-TL
	İbrahim Kuşci	01.11.2011	01.11.2012	1927-TL	1530-TL
	İbrahim Baran	01.07.2012	01.07.2013	1979-TL	1530-TL
	Emre Ceyhan	01.02.2012	01.02.2013	1137-TL	1030-TL
	Hüda Karabaş	01.01.2012	31.12.2012	1230-TL	1030-TL
	Aegon Emeklilik ve Hayat A.Ş.	19.04.2010	19.01.2013	4648-TL	3620-TL
	Aksin Filmcilik Tur.San.Tic.Ltd.Şti.	01.11.2011	01.09.2014	3295-TL	2720-TL
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	01.04.2010	01.04.2013	2140-TL	1810-TL	

Ekspertiz Rapor Özetleri

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ

Değerleme Konusu	Doğuş Power Center AVM
Talep Tarihi	28.10.2011
Raporu Hazırlayan	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	16.11.2011/2011-001
Değerleme Tarihi	01.11.2011
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, İ.Ayazağa mah., Çömlekçi Mevki, 2 Pafta, 1 Ada, 131'nolu parsel
Nihai Değer (KDV Hariç)	151.838.000-TL
Sigorta Değeri	34.522.093-EU

Değerleme Konusu	Antalya 2000 Plaza
Talep Tarihi	28.10.2011
Raporu Hazırlayan	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	16.11.2011/2011-002
Değerleme Tarihi	31.10.2011
Tapu Bilgileri	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşımışcan 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)	6.755.000-TL
Sigorta Değeri	1.476.664-EU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****Portföy Sınırlamaları**

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	35,705,778	25,902,411
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	162,101,135	162,091,135
C	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		1,074,175	1,333,193
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	198,881,088	189,326,739
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	198,002,331	188,242,718
	Diğer Kaynaklar		878,757	1,084,021
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	198,881,088	189,326,739
	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	18,559,536	25,902,411
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %50	%81.51	%85.61
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	%17.95	%13.68
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	--	--
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (*)	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%9.33	%13.68

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla belirtilen sınırlamalarda aşım bulunmaktadır.

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 31 Aralık 2011 tarihinden itibaren bireysel finansal tablo olarak sunulmaktadır ve burada yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir.

30 Eylül 2012 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: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Finansal Tablolar

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla bilanço (TL)

(Para birimi - Türk Lirası (TL))

	İncelemeden geçmiş 30 Eylül 2012	Bağımsız Denetimden geçmiş 31 Aralık 2011
VARLIKLAR		
DÖNEN VARLIKLAR	36,008,685	26,345,543
Nakit ve nakit benzerleri	18,559,536	25,902,411
Ticari alacaklar	151,622	317,844
-İlişkili taraflardan alacaklar	279	209,552
-Diğer ticari alacaklar	151,343	108,292
Diğer alacaklar	117,827	104,961
Diğer dönen varlıklar	33,458	20,327
Finansal yatırımlar	17,146,242	-
DURAN VARLIKLAR	162,872,403	162,981,196
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	162,101,135	162,091,135
Maddi duran varlıklar	702,522	808,622
Maddi olmayan duran varlıklar	59,217	72,076
Diğer duran varlıklar	9,529	9,363
TOPLAM VARLIKLAR	198,881,088	189,326,739
KAYNAKLAR		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	874,607	1,082,883
Ticari borçlar	89,797	214,879
-İlişkili taraflara borçlar	18,774	119,152
-Diğer ticari borçlar	71,023	95,727
Diğer borçlar	9,221	22,042
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	125,376	82,586
Borç karşılıkları	-	190,000
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	650,213	573,376
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4,150	1,138
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	4,150	1,138
ÖZKAYNAKLAR	198,002,331	188,242,718
Ödenmiş sermaye	93,780,000	93,780,000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	245,372	245,372
Geçmiş yıl karları	94,217,346	81,012,056
Net dönem karı	9,759,613	13,205,290
TOPLAM KAYNAKLAR	198,881,088	189,326,739

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
kapsamlı gelir tablosu
(Para birimi - Türk Lirası (TL))

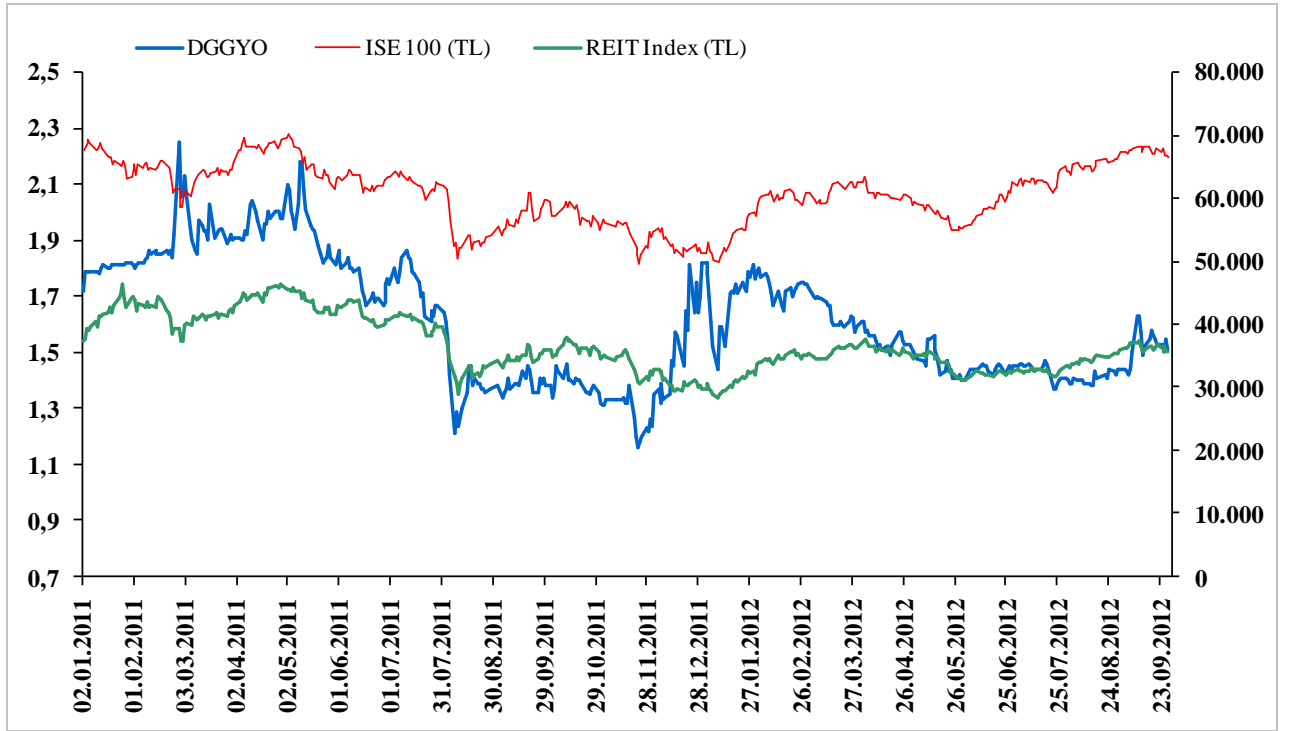
	İncelemeden geçmiş	İncelemeden Geçmiş
	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011
Satış gelirleri	10,834,186	8,930,335
Satışların maliyeti	(1,355,446)	(1,412,254)
Brüt kar	9,478,740	7,518,081
Genel yönetim giderleri	(1,732,244)	(1,669,830)
Diğer faaliyet gelirleri	64,939	81,160
Diğer faaliyet giderleri	(15,810)	(44,238)
Faaliyet karı	7,795,625	5,885,173
Finansal gelirler	2,325,817	1,849,701
Finansal giderler	(361,829)	(3,462)
Vergi öncesi kar	9,759,613	7,731,412
Vergi geliri / (gideri)	--	--
DÖNEM KARI	9,759,613	7,731,412
Diğer kapsamlı gelir	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	9,759,613	7,731,412
Hisse başına kazanç	0.1041	0.0824

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

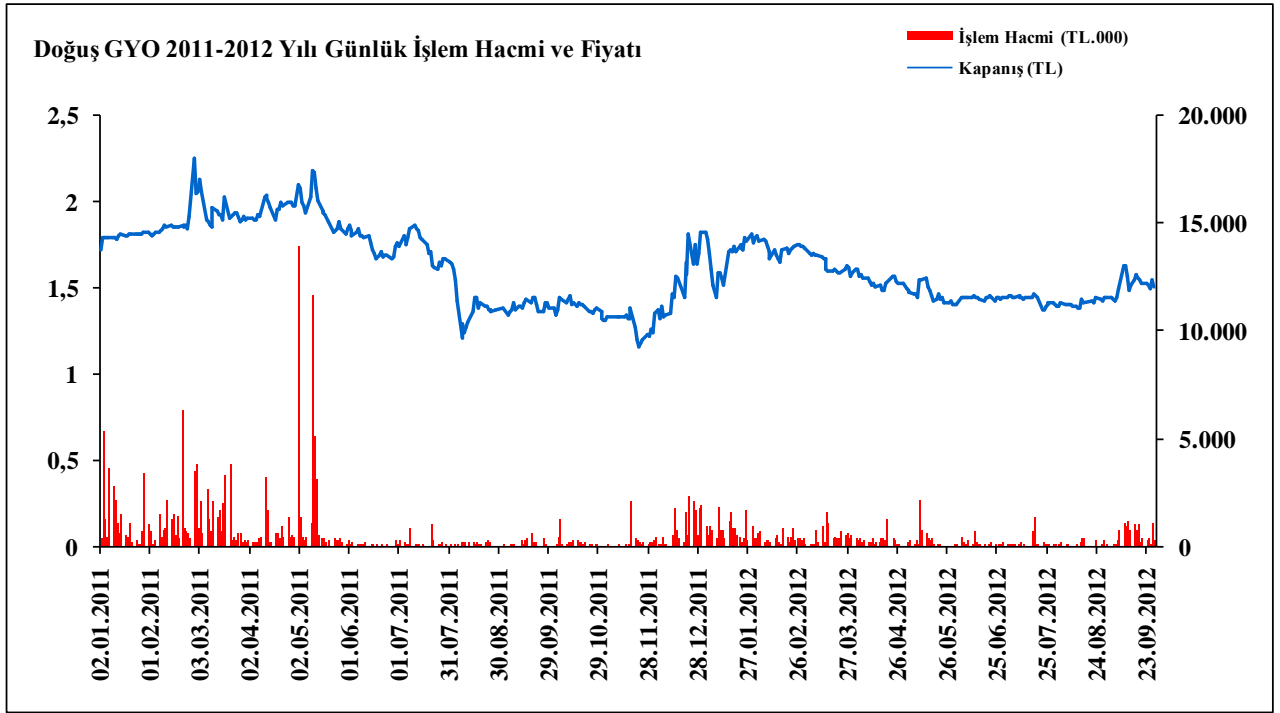
2012 yılının ilk dokuz ayında İMKB Ulusal 100 Endeksi % 29,3, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise % 19,6 oranında artarken, Doğuş GYO hisse senedi ise % 17 oranında değer kaybetmiştir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Doğuş GYO hisse senedinin 2012 yılı ilk dokuz ayında günlük ortalama işlem hacmi 352.919 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2012 kapanış fiyatı 1,51-TL olan hisse, ilk dokuz aylık bağımsız denetim raporu sonuçlarına göre 2,12-TL pay başına net aktif değeri ile % 28,77 oranında iskontoludur.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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 İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ” (Seri:IV No:56) şirketimiz tarafından benimsenmiş ve uyum konusunda gereken hassasiyet gösterilmiştir.

Şirketimiz, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyum konusunda azami çabayı göstermektedir. Tüm pay sahiplerinin eşitliği, bilgilendirme sorumluluğu ve kurumsal yönetim prensiplerine bağlı olarak, söz konusu ilkelerin uygulamaya geçirilmesi ve yürütülmesi şirketimizin temel amaçları arasında yer almaktadır. Şirketimizce sürdürülen çalışmalar, bu ilkelerin sorumluluğu çerçevesinde tatbik ve takip edilmekte olup, “Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu” şirketimizin internet adresi www.dogusgyo.com ve Yıllık Faaliyet raporları içinde yayımlanmıştır.

Genel Kurul Bilgileri

Genel Kurul toplantılarımız, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dikkate alınarak, pay sahiplerinin yeterli bilgilendirilmesine imkan verecek şekilde yapılmaktadır ve en az iki günlük gazetede ilan edilmektedir. Olağan Genel Kurul, Şirket’in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu’nun 369. Maddesi hükmü gözönüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağan Genel Kurul Toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine tabidir.

2012 yılında Yapılan Genel Kurullar

2011 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 17 Nisan 2012 tarihinde şirket merkezinde %86,07 nisapla gerçekleşmiştir. Olağan Genel Kurula ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazırlanmış Cetveli www.dogusgyo.com internet sitemizde ilan edilmiştir.

Genel Kurul toplantılarımız, kamuya açık olarak yapılmaktadır. Genel Kurul, pay sahipleri tarafından izlenebilmektedir ve pay sahiplerinin sormuş oldukları sorulara özenle cevap verilmektedir. Genel Kurul Toplantılarımız Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Hükümet Komiseri gözetiminde yapılmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

Çalışanlarının güvenli, sağlıklı ve huzurlu bir ortamda çalışmalarını 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.

Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

Kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında da belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde şirketin her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olması yanında geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme karlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır. Şirketin portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkanları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken nakit ve

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkanlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

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

Yönetim Kurulu Üyelerinden sadece bağımsız olanlara ücret verilmektedir. Bu bağlamda 17 Nisan 2012 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 kullanılması 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.