



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2011 – 30 Eylül 2011

**Ara Dönem Yönetim Kurulu
Faaliyet Raporu**

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Raporun Dönemi

Faaliyet Raporumuz 01.01.2011 – 30.09.2011 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 ikiside 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. Ticaret ünvanı da Doğuş GYO olarak tescil edilmiş ve şirketin kayıtlı sermayesi 500 milyon TL dir. Ödenmiş sermayesi ise 2007 yılı itibari ile 93,78 milyon TL’ye çıkarılmıştır.

Doğuş GYO’nun ortaklık yapısı; General Electric Capital Corporation’ın hisselerinin tamamını (%25,5) Doğuş Holding A.Ş. ye satması üzerine 3 Ocak 2011 tarihinden itibaren ortaklık yapısı, %51 Doğuş Holding A.Ş. ve %49 halka açık şeklinde değişmiştir. Ticaret ünvanı da Doğuş GYO A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

Halen İMKB-Ulusal 100 ve İMKB-GMYO sektör endekslerine dahil olan hisse senetleri ulusal pazarda “DGGYO” koduyla işlem görmektedir.

Vizyon/Misyon

Doğuş GYO, yeni ortaklık yapısıyla birlikte Doğuş Grubu’nun finans, inşaat ve gayrimenkul alanlarındaki tecrübesi nedeniyle yaratacağı sinerji ile Türkiye’nin önde gelen yatırımcı ve geliştirici şirketlerinden biri olmayı hedeflemiştir.

Doğuş GYO, 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 geliştirdiği projeler ile de hitap ettiği müşteri kitlesine en yüksek tatmini sağlamayı misyon edinmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI 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

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri

Altı kişilik yönetim kurulunun iki üyesi bağımsız üye statüsünde olup Doğuş Grubu ile herhangi bir ilişkileri yoktur. Üyelerin şirket dışında üstlenecekleri görevlere dair bir sınırlama yoktur. Üyelerin nitelikleri konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatının sınırlayıcı hükümlerine uyulmaktadır. Yönetim kurulu şirketin vizyon, misyon ve stratejik hedeflerini internet sitesi ve faaliyet raporu yoluyla kamuoyuna açıklamaktadır. Üyelerin yetki ve sorumlulukları ve seçim kriterleri esas sözleşmede belirtilmiştir. Yönetim kurulunda her üyenin eşit oy hakkı olup, ayda bir defadan az olmamak üzere toplantı düzenlenmekte ve sekreteryası şirket tarafından gerçekleştirilmektedir. Yönetim kuruluna bağlı olarak İç Denetim Komitesi mevcut olup, iki üyeden oluşan bu komite mali tablolarda açıklanan bilgilerin onaylanması ile görevlidir. Şirket sadece bağımsız yönetim kurulu üyelerine her yıl genel kurulca belirlenen huzur hakkı bedeli ödemektedir.

16 Mart 2011 tarihinde gerçekleştirilen 2010 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 16 Mart 2011 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

16 Mart 2011 tarihli Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, Denetim Kurulu Üyeliğine Adem Durak ve Abdullah Murat Aytoğu seçilmiştir.

Yatırım Stratejisi

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

Doğuş GYO; stratejik olarak başta İstanbul olmak üzere metropol şehirlerde orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden, belirli bir konsept yaklaşımı olan, mimari olarak özgün ve finansal olarak erişilebilir konut geliştirme projeleri ile düzenli, düşük riskli ve yüksek kira getirileri sağlayabilecek ticari gayrimenkullere ve geliştirme projelerine yatırım yapmayı hedeflemiştir.

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 çeşitlendirilmesi 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.

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, yatırımlarında ticari kaygılar yanında sınıfının en üst kalite standartlarını da gözetir. Geliştirilen konut projelerinde belirli bir mimari konseptin ve yaşam gustosunun olması, sınıfının kalite standartlarını bir adım öteye taşıması ve finansal olarak ulaşılabilir olması önemlidir. Ticari

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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.

Kar Dağıtım Politikası ve 2010 Yılıın Kar Dağıtım

Şirket karının dağıtımını konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur. Bu konuda Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine uyulmaktadır. Her yıl dağıtılacak kar, yönetim kurulu önerisi ile genel kurul tarafından tespit edilmekte ve yine mevzuatın öngördüğü süre içinde dağıtılmaktadır.

16 Mart 2011 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, Şirketimizin 2010 yılı VUK’na göre hazırlanmış mali tablolarında oluşan 3.840.232,20.-TL dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına ve kar dağıtımını yapılmamasına karar verildi

Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri

Şirket Esas Sözleşmesinin “Şirketin Ünvanı” başlıklı 2. Maddesi, “Sermaye ve Hisse Senetleri” başlıklı 7. Maddesi ile “Denetçiler ve Görev Süresi” başlıklı 19. Maddeleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

ESKİ ŞEKİL

ŞİRKETİN ÜNVANI

MADDE 2 : Şirketin Ticaret Ünvanı “ DOĞUŞ-GE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ “ dir. Bu esas sözleşmede kısaca “Şirket” olarak anılacaktır.

YENİ ŞEKİL

ŞİRKETİN ÜNVANI

MADDE 2 : Şirketin Ticaret Ünvanı “ DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ “ dir. Bu esas sözleşmede kısaca “Şirket” olarak anılacaktır.

ESKİ ŞEKİL

SERMAYE VE HİSSE SENETLERİ

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.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 73.800.000-TL (Yetmişüçmilyonsekizyüzbin) olup, herbiri 1 (Bir) TL itibari değerinde 73.800.000 (Yetmişüçmilyonsekizyüzbin) adet paya bölünmüştür. Bu çıkarılmış sermayenin 14.700.000.-TL’si nakden ödenmiştir. Bakiye 59.100.000.-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 farkı’ndan

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.664.000-TL'si yeniden değerlendirme fonundan, 48.786.100-TL'si sermaye enflasyon düzeltme farkı'ndan, 4.455.000-TL'si dağıtılmayan karlardan ve 516.887-TL'si 2003 yılı enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolarda oluşan geçmiş yıl zararlarının cari dönem karı, yedekler ve özsermaye düzeltme farkları ile mahsup edildikten sonra kalan tutar'dan karşılanmıştır. Sermayeye ilave edilen olağanüstü yedek akçe, kanuni yedek akçe hükmündeki emisyon primleri, emisyon primi düzeltme farkı, yeniden değerlendirme fonu, enflasyon düzeltme farkları, dağıtılmayan karlar ve 2003 yılı enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolarda oluşan geçmiş yıl zararlarının cari dönem karı, yedekler ve özsermaye düzeltme farkları ile mahsup edildikten sonra kalan tutar karşılığında ortaklara bedelsiz pay verilmiştir.

Şirketin 73.800.000-TL çıkarılmış sermayesinin müfredatı aşağıdaki gibidir.

Ticaret Unvanı	Tertip	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı (YTL)
Doğuş Holding A.Ş.	4,5,6	A	Nama	737.705	737.705
Doğuş Holding A.Ş.	1,2,3,4,5,6	B	Hamiline	18.081.295	18.081.295
GECapital Corporation	1,3,4,5,6	A	Nama	737.705	737.705
GE Capital Corporation	1,3,4,5,6	B	Hamiline	18.081.295	18.081.295
Halka Arz Edilen	2,3,4,5	B	Hamiline	36.162.000	36.162.000
			TOPLAM	73.800.000	73.800.000

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 1.475.410 adet pay karşılığı 1.475.410 YTL'den ve B grubu hamiline 72.324.590 adet pay karşılığı 72.324.590 YTL'den oluşmaktadır.

Şirket tarafından çıkarılacak A grubu paylar nama, B grubu paylar ise nakit veya içkaynaklardan karşılanan sermayeyi temsil ediyor ise hamiline, aynı sermaye artırımını karşılığında çıkarılmış ise nama yazılı olacaktır. A grubu nama yazılı payların devri kısıtlanamaz, aynı sermaye karşılığı çıkarılacak B grubu nama yazılı payların devrinde ise Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Türk Ticaret Kanunu'nun 404.ncü maddesi hükmü uygulanmaz. 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.

Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine 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. Şirketin çıkarılmış sermayesi nakden olduğu gibi aynı olarak da

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Geçici Madde:

Hisse senetlerinin nominal değerleri 1.000 TL iken 5274 sayılı T.T.K'da değişiklik yapılmasına dair kanun kapsamında 1 YTL olarak değiştirilmiştir. Bu değişim sebebiyle, toplam pay sayısı azalmış olup 1.000 TL'lik 1.000 adet pay karşılığında 1 YTL'lik 1 adet pay verilecektir. 1 YTL'ye tamamlanamayan paylar için kesir makbuzu düzenlenecektir. Söz konusu değişim ile ilgili olarak ortakların sahip oldukları paylardan doğan hakları saklıdır.

YENİ ŞEKİL

SERMAYE VE HİSSE SENETLERİ

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

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 93.780.000.-TL (Doksanüç milyonyedi yüzseksenbin) olup, herbiri 1 (Bir) TL itibari değerinde 93.780.000 (Doksanüç milyonyedi yüzseksenbin) 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.

Ticaret Unvanı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)
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:XI NO:29 SAYILI 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.

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, aynı sermaye karşılığı çıkarılacak B grubu nama yazılı payların devrinde ise Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Türk Ticaret Kanunu'nun 404.ncü maddesi hükmü uygulanmaz. 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.

Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine 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. 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.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

ESKİ ŞEKİL

DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ

MADDE 19 : Şirkette görev alacak denetçilerin,

- müflis olmamaları ve zimmet, ihtilas, irtikap, rüşvet, emniyeti suistimal, sahtecilik, hırsızlık, dolandırıcılık, istihsal kaçakçılığı hariç kaçakçılık gibi yüzkızartıcı suçlardan dolayı veya Sermaye Piyasası Kanunu'na muhalefetten dolayı hüküm giymemiş olmaları,
- sermaye piyasası faaliyetlerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet izinlerinden biri veya birkaçı, sürekli veya geçici olarak kaldırılmış veya Borsa

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

üyeliğinden geçici veya sürekli olarak çıkarılmış kuruluşlarda bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu tespit edilmiş kişilerden olmamaları

- gayrimenkul geliştirme, inşaat mühendisliği, mimarlık, ekonomi, işletme, hukuk, finans veya benzeri alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olmaları,
- ortaklığın faaliyet konusu ile ilgili alanlarda en az üç yıl tecrübeli olmaları şartları aranır.Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Genel Kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan üç yıl süre için görev yapmak üzere iki denetçi seçer.

Denetçilerin yarısından bir fazlasının Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur.Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir.Denetçiler aynı zamanda Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilemeyecekleri gibi Şirket'in memuru da olamazlar.

Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu'nun 353.–357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.İlk bir yıl için seçilen denetçiler geçici madde 4'de gösterilmiştir.

YENİ ŞEKİL

DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ

MADDE 19 : Şirkette görev alacak denetçilerin,

- müflis olmamaları ve zimmet, ihtilas, irtikap, rüşvet, emniyeti suistimal, sahtecilik, hırsızlık, dolandırıcılık, istihsal kaçakçılığı hariç kaçakçılık gibi yüzkızırtıcı suçlardan dolayı veya Sermaye Piyasası Kanunu'na muhalefetten dolayı hüküm giymemiş olmaları,
- sermaye piyasası faaliyetlerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet izinlerinden biri veya birkaçı, sürekli veya geçici olarak kaldırılmış veya Borsa üyeliğinden geçici veya sürekli olarak çıkarılmış kuruluşlarda bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu tespit edilmiş kişilerden olmamaları
- gayrimenkul geliştirme, inşaat mühendisliği, mimarlık, ekonomi, işletme, hukuk, finans veya benzeri alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olmaları,
- ortaklığın faaliyet konusu ile ilgili alanlarda en az üç yıl tecrübeli olmaları şartları aranır.Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Genel Kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan bir yıl süre için görev yapmak üzere iki denetçi seçer.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Denetçilerin yarısından bir fazlasının Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur.Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir.Denetçiler aynı zamanda Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilemeyecekleri gibi Şirket'in memuru da olamazlar.

Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu'nun 353.-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.İlk bir yıl için seçilen denetçiler geçici madde 4'de gösterilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

SPK'nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı Toplantı Kararı gereğince; İMKB'de işlem gören şirketlerin faaliyet raporlarında ve internet sitelerinde kurumsal yönetim ilkelerine uyumla ilgili Beyan ve Uyum Raporları'na yer verilmeleri uygun görülmüştür.

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.

Risk Yönetim Politikası

Yönetsel riskler Şirket Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite tarafından periyodik olarak gözden geçirilmekte, Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmaktadır.Denetimden Sorumlu Komite ve Yönetim Kurulu, alınması gereken önlemleri belirlemekte ve Genel Müdür aracılığı ile gerekli talimatları şirket yöneticilerine vermektedir.

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

Şirketimiz Doğuş Holding bünyesinde bulunan iç denetim grubu tarafınca periyodik olarak denetlenmekte olup yıllık denetim planları gereğince, belirli periyotlarda iç kontrol mekanizmasını denetlemekte ve tespit ettiği konular ile görüşlerini üst yönetime bildirmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yatırım Portföyü

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

Antalya 2000 Plaza, kentsel rantın en yüksek olduğu yoğun yaya ve araç trafiğine sahip Recep Peker Caddesi üzerinde 92 bağımsız bölümden oluşan, 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 hazırlanan 2010 ekspertiz raporuna göre rayiç değeri 5.855.000 TL’dir.

İstanbul / Ümraniye, Konut Projesi, “Evidea”

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

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

Doğuş Power Center, Türkiye’de yalnızca büyük mağaza alanlarına yer vermesi ve farklı mağaza miksi ile bir ilk olmuştur. Otomotiv showroom ve servis alanları, medya ofis alanları, gıda market, spor kulübü ve foodcourt gibi üniteler bu miks içinde 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 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 köprünün bağlantı yollarına ve yeni metro istasyonuna olan yakınlığı çok büyük bir ulaşım avantajı sağlıyor.

Doğuş Power Center, mağaza miksinde yer alan 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 kapalı alanı 58.000 m² olup bunun 32.830 m²’si kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Otopark alanı ise 634 araçlık toplam kapalı ve açık otopark alanına sahiptir. Doğuş Power Center projesinin inşaatı Kasım 2006’da bitirilmiş ve kullanıma açılmıştır. Binanın değeri, SPK lisanslı Taksim Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporuna göre rayiç değeri 149.695.000 TL dir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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

2010 Yılı Önemli GeliŐmeler

01.01.2010 – 31.12.2010 Dönemi Önemli GeliŐmeler

15.09.2010 tarihinde 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) Doğuş Holding'e 28.000.000 Amerikan Doları karşılığında satışı için taraflar arasında bir hisse Alım Satım Sözleşmesi imzalanmıştır.Hisselerin devri ve kapanıŐ işlemleri ile ilgili kamu kurumlarının onaylarının alınması sonrası 03.01.2011 tarihinde hisse devir işlemleri gerçekleşerek Şirketin ortaklık yapısı değişmiştir.

Diğer

Şirketimizin 30.09.2011 tarihi itibarı ile personel sayısı 11'dur.