



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2012 – 31 Aralık 2012

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER

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	18
7 Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler	20
8 Yönetim Kurulu Başkanı Analiz ve Mesajı	25
9 Kar Dağıtım Politikası	27
10 2011-2012 Yılı Önemli Gelişmeler ve Mevzuat Değişiklikleri	28
11 Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız	31
12 Sektörel İlişkiler ve Diğer Hususlar	31
13 Mali Tablolara İlişkin Bilgi	32
14 Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler	32
15 31.12.2012 Dönemi Finansal Tablolar	37
16 Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	39
17 Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	41

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 – 31.12.2012 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 şeklinde 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 şeklinde değişmiştir. Ticaret ünvanı da Doğuş GYO A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

İMKB endeksinde halen ‘DGGYO’ koduyla işlem görmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Vizyon/Misyon

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

Doğuş GYO A.Ş., 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 geliştireceği projelerde hitap edeceği müşteri kitlesine en yüksek tatmini sağlamayı misyon edinmiştir.

Yatırım Stratejisi

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

Doğuş GYO A.Ş. 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 projeleriyle 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 A.Ş. 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 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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” 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,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- 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,
- c. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek maksadıyla 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 maksadıyla arsa ve arazileri alabilir, satabilir, kiralayabilir,
- e. Kamu veya özel tüzel kişiler kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla 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, inşaaat 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 maksadıyla 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,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- m. Dövizle dayalı işlemlerin doğurduğu kur ve borçlarının doğurduğu faiz oranı risklerine karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapılabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilir,
- 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 değerde 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 bonosu, 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 bonosu 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 SEKİL

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 SEKİL

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Fevkalede durumlarda üyelerden birinin yazılı isteği üzerine Başkan Yönetim Kurulunu toplantıya çağırmasa, 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek edilmesine ilişkin işlemlerde 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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.

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 ŞEKİL

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirket Yönetim Kurulu, İcra ve Komite Üyeleri

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri 2012 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir.Şirket Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumludur. Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve şirket Esas Sözleşmesi'nin 11-15. Maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir. İlgili maddelere göre şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili 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 yılında 17 kere toplanmış, alınan karar sayısı ise 22 olmuştur.

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 Murat Aka, 2007 yılında Harvard Business School'da 172. Dönem İleri Yöneticilik Programı'nı tamamlamıştır. 1987 yılında Doğuş Grubu'na katılmıştır. Doğuş Otomotiv Servis, Doğuş Oto Pazarlama, Vdf Tüketici Finansmanı, LeasePlan Filo Kiralama Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim/Risk Komitesi Başkanı olan Aka, aynı zamanda Garanti Emeklilik, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Doğuş Spor Yatırımları A.Ş ve Doğuş Koruma ve Güvenlik Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

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

Yönetim Kurulu Üyesi Sn. E.Nevzat ÖZTANGUT

Hacettepe Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur. 1984-1994 seneleri arasında SPK Denetleme Dairesi'nde Denetçi - Baş Denetçi olarak görev yapmıştır.

1992-1994 seneleri arasında Marmara Üniversitesi'nde öğretim görevlisi olarak çalışan ÖZTANGUT, hali hazırda Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği ve İcra Kurulu Üyeliği görevlerinin yanı sıra, TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi üyeliği, Garanti Bankası/Garanti Yatırım Fon Kurulu Üyeliği, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı. A.Ş, Doğuş Enerji Toptan Elektrik Ticaret. A.Ş., Garanti Yatırım Ortaklığı. A.Ş., DoorsHold.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

A.Ş., Takasbank A.Ş., GoodYear Lastikleri T.A.Ş. yönetim kurulu üyelikleri ve Genç Başarı Eğitim Vakfı Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir. ÖZTANGUT 2007 -2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği başkanlığı yapmıştır.

Bağımsız Üye Sn. M.Bahadır TEKER

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

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

2007 yılında İstanbul Mortgage Finansman A.Ş. adlı şirketi kuran TEKER, %51 hissesi Şekerbank tarafından satın alındıktan sonra Şeker Mortgage Finansman A.Ş. adını alan şirkette Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. 2007 yılından bu yana da Doğuş GYO A.Ş. Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Üye olarak görevine devam etmektedir.

Bağımsız Üye Sn. Ahmet ÜNAYDIN

1957 doğumlu olan Ahmet Ünaydın 1982 yılında Boğaziçi Üniversitesi işletme bölümünden mezun olmuştur. 1982-1983 yılları arasında İntra 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 iki 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2008 yılından bu yana Doğu Holding AŞ'de Vergisel İşlemler Bölüm Başkanı olarak ve 2009 yılından bu yana da Doğu GYO A.Ş. Yönetim Kurulunda denetçi olarak görevine devam etmektedir.

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı M.Cem ENGİN

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

Mali İşler Direktörü Nazlı YILMAZ

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

Proje Yönetim Direktörü Ertan BARIN

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

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

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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

20.03.2012

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile Kurumsal Yönetim Komitesi 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 oluşturulamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 2012 yılında komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. Yönetim Kurulu Komitelerin etkin ve verimli çalışması için gerekli koordinasyon ve gözetimi sağlar.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 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.

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

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 500 milyon TL, Ödenmiş Sermayesi ise 93,78 milyon TL'dir. Sermayenin %5 ve %10'undan fazlasına sahip ortaklar;

Doğuş Holding A.Ş.	%51
Halka Açık	%49

Toplam	% 100

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İdari Kadro ve Personele İlişkin Bilgiler

Genel Müdür	: Murat İNAN
Mali İşler Direktörü	: Nazlı YILMAZ
Mali İşler Yetkilisi	: Cüneyt GUNEREN

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2012 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

GYO'ların Gelişimi

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

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

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

2012 yılı üçüncü çeyreğinde İMKB'de işlem gören GYO sayısı 24'e, piyasa değerleri toplamı ise 13.6 Milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Son iki yılda ülkemizde GYO'ların halka arzında önemli bir artış yaşanmış olup, özellikle bu GYO'lardan son 9 tanesi 2010-2012 yılları arasında halka arz edilmiştir.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

GYO'ların Faaliyetleri

GYO şirketleri; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen halka açılmak ve portföy işletmeciliği faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulan dönüşen sermaye piyasası araçlarıdır. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne göre özel olarak düzenlenmiş halka açık anonim şirketlerdir.

GYO'ların en büyük hedefi, portföylerine kattıkları gayrimenkullerin sayısını artırmak ve değerlerini yükseltmektir. Değerlemeler konusunda özellikle ülkemizde Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun hareket edilmektedir.

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Bununla birlikte, GYO'lar için portföylerinin değerlemesi oldukça önemlidir. Şu anda SPK listesinde 103 adet değerlendirme şirketi bulunmaktadır. GYO şirketlerinin tüm halka arzları bu değerlendirme şirketleri tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu yapılan şeffaf değerlemeler sonucunda yatırımcıya en doğru bilgiler iletilmekte ve yatırım kararları daha hızlı alınabilmektedir.

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

Bu şekilde GYO şirketleri, hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkanı vermekte, hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likidasyon imkanını hisse senetlerinin Borsa'da satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadır.

2012 Yılı Dünya ve Türkiye'deki Ekonomik Gelişmeler

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Ancak dünyadaki küresel ekonomik durgunluk ve yukarıdaki belirttiğimiz global nedenlerle gelişmiş ülkelerde yaşanan ciddi oranlardaki ekonomik daralma karşısında ülkemizde özellikle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren oldukça olumsuz yönde etkilenmeye başlamıştır. Ülkemizin ilk 3 çeyrekte, 9 aylık dönemde, açıklanan resmi raporlar çerçevesinde %2,6 oranında büyüdüğünü belirtebiliriz. Sonuç olarak, Türkiye'nin Orta Vadeli Büyüme beklentilerine bağlı olarak 2012 yılını %3,3'lük bir ekonomik büyüme ile tamamlaması beklenmektedir.

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

2012 Yılı Gayrimenkul Sektörü

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sonuç olarak mevcut verilere ve ülkenin genel ekonomik büyümesinin %3,3 oranında olacağı öngörüsüne bağlı olarak, 2012 yılının tamamında inşaat alanında ülkemizdeki büyümenin %1 ila %1,5 mertebesinde olacağı tahmin edilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yönetim Kurulu Başkanı Analiz ve Mesajı

Bununla birlikte, Dünya'daki genel ekonomik görünüm ve ülkemize etkilerinden özellikle de içinde bulunduğumuz gayrimenkul sektörüne ilişkin gerek gerçekleşen, gerekse de 2013 yılına ilişkin öngörülen beklentilerimiz aşağıdaki gibi öngörülmektedir.

Dünya ekonomilerinde gerileme nisbi olarak devam etmektedir.

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

2012 ve 2013 dünya ekonomilerindeki büyüme hedefleri revize edilmiştir.

Gelişmiş ülkelerin yaşadığı bu olumsuz durumlar küresel anlamda da ekonomik beklentilerin revize edilmesine sebep olmuştur. Bu nedenle, Dünya Ekonomik Görünüm Tahminleri raporunda 2012 ve 2013 yılı için aşağı yönlü revizyonlarda bulunulmuştur. Bu durumda 2012 yılı için gelişmiş olan ülke ekonomilerinin büyüme oranları %1,3 ve gelişmekte olan ülke ekonomilerinin büyüme oranları da %5,3 olarak revize edilerek belirlenmiş, 2012 yılı dünya ekonomik büyüme tahmini ise %3,3 olarak öngörülmüştür.

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

Birçok ekonomi geçtiğimiz yıllarda yaşanan küresel ekonomik krizin etkilerinden kurtulamazken, Türkiye ekonomisi 2010 yılında %9,2; 2011 yılında ise %8,5 büyüyerek Avrupa'nın en hızlı büyüyen birinci ekonomisi, dünyanın ise en hızlı büyüyen ekonomilerinden biri konumuna gelmiştir. Türkiye, böyle bir dönemde dikkat çeken başarıları sayesinde, küresel ölçekte sıra dışı bir "yükselen ekonomi" haline gelmiş, satın alma gücü paritesine göre GSYİH sıralamasında, 2011 yılında AB üyesi ülkeler arasında 6. büyük ekonomi, dünyanın ise 16. büyük ekonomisi konumuna yükselmiştir.

Türkiye, 2009'dan bu yana 11 çeyrek boyunca aralıksız olarak büyümüştür. Ancak, 2012 yılı birinci ve ikinci çeyreğinde küresel ekonomideki yavaşlama ve belirsizlikler nedeniyle dünya ekonomisi olumsuz yönde etkilenmiştir. Bu soruna ilişkin nedenleri ve istatistiksel olarak küçülme oranlarını dünya ekonomileri yazımızda belirtmiştik. Türkiye ekonomisinin 2012 ilk üç çeyreğinde ise küresel ekonomik belirsizliklere rağmen uygulanan doğru maliye politikaları sayesinde büyüme oranları dünya ortalamasının üzerinde seyretmiş ancak Türkiye'nin son 11 çeyrekte yakaladığı hızlı büyümenin karşısında küresel problemler nedeniyle nisbi olarak

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

büyüme oranları azalmıştır. Türkiye ekonomisi, 2012 yılı ilk çeyreğinde %3,2; ikinci çeyreğinde %2,9; üçüncü çeyreğinde ise %1,6 oranlarında büyümüştür. Bu büyüme oranlarına bağlı olarak 2012 yılı için Türkiye ekonomisinde orta vadeli büyüme beklentilerine göre %3,2'lik bir büyüme tahmin edilmektedir.

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

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

Türkiye'nin genel ekonomisi, 2012'nin ilk 9 aylık döneminde küresel ekonomik yavaşlamanın da etkisi ile %2,6 oranında bir büyüme kaydetmiştir. Bu veriler ve küresel ekonomik durağanlığa bağlı olarak, Türkiye ekonomisi orta vadeli büyüme beklentilerine göre 2012 yılını %3,2'lik bir büyüme oranı ile tamamlaması beklenmektedir.

Bu düşük büyüme oranına paralel olarak da ülkemizde sektörel bazda düşük oranlarda seyreden ekonomik büyümeler yaşanmıştır. Özellikle içinde bulunduğumuz gayrimenkul sektörüne baktığımızda ilk 9 aylık veriler ciddi anlamda inşaat sektöründe bir durağanlığın yaşandığını göstermektedir. Gerçekleşen veriler doğrultusunda inşaat ve gayrimenkul sektörü 2012 yılında genel beklentilerin altında ortalama %1-1,5 arasında bir büyüme gerçekleştirmesi beklenmektedir.

Türkiye'nin Avrupa ekonomilerinde 6'ncı, Dünya ekonomilerinde 16'ncı ve OECD ülkeleri arasında da en hızlı büyüme kaydeden ilk ekonomiler arasında yer alması ülkemizin her açıdan stratejik konumunu dünyada her geçen gün daha da güçlendirmektedir. 2012 yılındaki küresel ekonomik piyasalarda yaşanan durgunluğun 2013 yılında global piyasalarda toparlama evresine gireceği ve bir nebze hareketlilik kazanacağı uluslararası piyasalar tarafından da öngörülmektedir. Bu düşük seviyede de kalsa dünya ekonomilerindeki küresel büyümenin dolaylı etkisinin ülkemizde de yansımalarının olumlu yönde yaşanacağını düşünüyoruz. Bu bağlamda, Türkiye ekonomisi için Orta Vadeli Program'da 2013'te %4'lük bir büyüme hedefi öngörülmektedir.

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kar Dağıtım Politikası ve 2011 Yılıın Kar Dağıtım

Şirket karının dağıtımı konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

Kar dağıtım 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) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır :

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- a) Kalanın % 5' i, Türk Ticaret Kanunu'nun 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 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- 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 itibariyle sona erdirilmesine karar verilmiştir.
- **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:**

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

- Üç ayda bir hazırlanan ve net aktif değer açıklandığı portföy tablosu uygulaması 30 Haziran 2011 tarihli portföy tablosunun kamuya açıklanmasıyla sonlandırılarak 30 Eylül 2011 tarihi itibariyle 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- 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'lerde 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

- 17 Nisan 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen yönetim kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sayın Murat İNAN seçilmiştir.
- Şirketimizde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Ücretlendirme, Aday Gösterme ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri görevlerini de yerine getirecektir.
- 16 Kasım 2012 tarih 340 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karar gereği, Şirketimiz mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi adresinde

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

kain ve tapunun 2 pafta 1 ada 131 no’lu parselinde kayıtlı gayrimenkulümüz üzerinde imar planlarının kesinleşmesini müteakip bir “Ofis Projesi” inşa edilmesi planlanmaktadır. Projenin projelendirme ve resmi başvurularının yapılması, izinlerin alınması gibi gerekli süreç ve işlemlere başlanması konularında hizmet almak üzere Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile “Proje Geliştirme Hizmetleri Sözleşmesi” imzalanmasına karar verilmiştir.

- Şirketimizde tüzel kişiliği temsil eden Yönetim Kurulu Üyeleri yerine yeni Türk Ticaret Kanunu gereği gerekli değişiklikler yapılmıştır.
- Şirket Kayıtlı Sermaye Tavanının 5 yıl uzatılması için Sermaye Piyasası Kurulu’na başvuru gerçekleştirilmiştir.

• 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.”

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

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

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

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

Bununla beraber Doğuş Grubu'ü 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 2012 yılında da yurtiçi ve yurtdışı sektörel birlikteliklerini çeşitli aktivitelere katılarak geliştirmeye çalışmıştır. Bu faaliyetlerin hedefi yurtdışı ve yurtiçi gelişmeleri izleyerek şirketin yatırımlarında uygulama noktaları yaratabilmek ve faaliyetlerimizle ilgili kamuoyu ve baskı grupları teşkilinde başarılı olabilmektir. Bu amaçla GYODER, AMPD, ULİ, EPRA, GRI gibi ulusal ve uluslararası kuruluşlarla yakın temaslarımız ve ortak aktivitelerimiz devam etmektedir.

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

- Şirketimizin 31.12.2012 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 149.905 TL'dir.
- Şirketimizin üst düzey yöneticilerine 2012 yılında sağlanan menfaatler toplamı 620,518-TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketimizin 31.12.2012 tarihi itibarı ile personel sayısı 11'dir.
- 2012/12 itibarıyla dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2012/12 itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Şirketimize 2012 yılında kamu otoriteleri tarafından yapılan uyarı, ihtar veya verilen idari para cezaları olmamıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:38 sayılı "Kayıtlı Sermaye Sistemine İlişkin Esaslar Tebliği" gereğince kurulca izin verilen 500 milyon TL kayıtlı sermaye tavanının 5 yıllık süre ile uzatılması için; Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 7. Maddesinin değiştirilmesi hususunda SPK ve diğer yasal mercilerden izin alınması için başvuru yapılmış olup SPK tarafından ilgili değişikliğe ilişkin izin 19 Aralık 2012 tarih, B.02.6.SP.K.0.15-320.06-1056 sayılı yazı ile verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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.

31.12.2012 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 226,916,342 TL’ye yükselmiştir. Özkaynaklarımız aktif toplamımızın % 99,46’sını oluşturmaktadır. 2012 yılı 12 aylık net ciro 14,372,623 TL olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre % 15,8’lik bir artış meydana gelmiştir. Bu dönemde hem döviz olarak kira gelirlerinde artış, hem de döviz kurundaki artış etkili olmuştur. Gelirlerdeki bu artışa rağmen satışların maliyeti % 4,3 azalmıştır.Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin finansal borcu bulunmamaktadır. Bu durum ve nakit durumumuzdaki artış, geçen yılın aynı dönemine göre finansal gelirlerimizin % 21,4 artarak 3,068,322 TL seviyesine yükselmesine neden olmuştur.

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

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

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

Şirket toplam yatırım portföyünde %3,35 paya sahip olan binanın değeri, Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25 Aralık 2012 tarihli ekspertiz raporuna göre rayiç değeri 7.431.000 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

Doğuş Center Maslak, içerisinde mağazası bulunan markalara da çok önemli bir avantaj sağlıyor. Genellikle şehir içindeki “mall” tarzı alışveriş merkezlerinde uygun maliyetle yeterli büyüklükte alan bulamayan mağazalar merkezi alanların dışına kaymak zorunda kalıyorlar ve bu da ulaşmak istedikleri müşteri kitlesini cezbetmekte dezavantaj yaratabiliyor. Doğuş Center Maslak, bu tür mağazalara Maslak gibi son derece merkezi bir bölgede geniş alanlarda çalışabilme rahatlığı sunuyor. Merkezin toplam alanı 63.202 m² olup bunun 47.398 m²’si kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Otopark alanı ise 788 araçlık toplam kapalı ve açık otopark alanına sahiptir. Doğuş Center Maslak projesinin inşaatı Kasım 2006’da bitirilmiş ve kullanıma açılmıştır. Şirket toplam yatırım portföyünde %79,58 paya sahip olan binanın değeri, SPK lisanslı Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 25 Aralık 2012 tarihli ekspertiz raporuna göre 176.278.000 TL dir.

Kiralanılan Varlıklarla İlgili Bilgiler

EK 1 KİRALAMA BİLGİLERİ					
Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Sözl. Başlangıç Tr.	Sözl. Bitiş Tr.	Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri
Doğuş Center Maslak Antalya 2000 Plaza	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	\$632.184	\$628.600
	T.Garanti Bankası A.Ş.	01.01.2009	01.01.2014	\$4.407	\$4.192
	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	01.05.2011	01.05.2016	\$386	\$363
	Güney Fen Bilim. Merk. Eğ.Hizm.Ltd.Şti.	01.04.2011	01.07.2013	14000-TL	14890-TL
	İbrahim Kuşci	01.11.2012	01.11.2013	2026-TL	1680-TL
	Emre Ceyhan	01.02.2012	01.02.2013	1137-TL	1140-TL
	Hüda Karabaş	01.01.2012	31.12.2012	1230-TL	1140-TL
	Aegon Emeklilik ve Hayat A.Ş.	19.04.2010	19.01.2013	4648-TL	3880-TL
	Aksin Filmcilik Tur.San.Tic.Ltd.Şti.	01.11.2011	01.09.2014	3452-TL	2990-TL
	Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	01.04.2010	01.04.2013	2340-TL	1940-TL

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ekspertiz Rapor Özetleri

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ

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

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

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	31 Aralık 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	37,803,463	25,902,411
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	187,947,695	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		1,165,184	1,333,193
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	226,916,342	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	225,695,204	188,242,718
	Diğer Kaynaklar		1,221,138	1,084,021
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	226,916,342	189,326,739
	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 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)	22,637,922	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	İşletmecisi 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	31 Aralık 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	%82.83	%85.61
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	%16.66	%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)/I	Azami %500	--	--
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (*)	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%9.98	%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.

31 Aralık 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

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bilanço (TL)

(Para birimi - Türk Lirası (TL))

	İncelemeden geçmiş 31 Aralık 2012	Bağımsız Denetimden geçmiş 31 Aralık 2011
VARLIKLAR		
DÖNEN VARLIKLAR	38,157,104	26,345,543
Nakit ve nakit benzerleri	22,640,148	25,902,411
Finansal yatırımlar	15,163,315	
Ticari alacaklar	168,194	317,844
-İlişkili taraflardan alacaklar	21,435	209,552
-Diğer ticari alacaklar	146,759	108,292
Diğer alacaklar	97,667	104,961
Diğer dönen varlıklar	87,780	20,327
DURAN VARLIKLAR	188,759,238	162,981,196
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	187,947,695	162,091,135
Maddi duran varlıklar	675,775	808,622
Maddi olmayan duran varlıklar	126,239	72,076
Diğer duran varlıklar	9,529	9,363
TOPLAM VARLIKLAR	226,916,342	189,326,739
KAYNAKLAR		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1,114,989	1,082,883
Ticari borçlar	150,204	214,879
-İlişkili taraflara borçlar	28,489	119,152
-Diğer ticari borçlar	121,715	95,727
Diğer borçlar	9,221	22,042
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	129,269	82,586
Borç karşılıkları	600,000	190,000
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	256,295	573,376
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	76,149	1,138
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	76,149	1,138
ÖZKAYNAKLAR	225,695,204	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	37,452,486	13,205,290
TOPLAM KAYNAKLAR	226,916,342	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
31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
kapsamlı gelir tablosu
(Para birimi - Türk Lirası (TL))

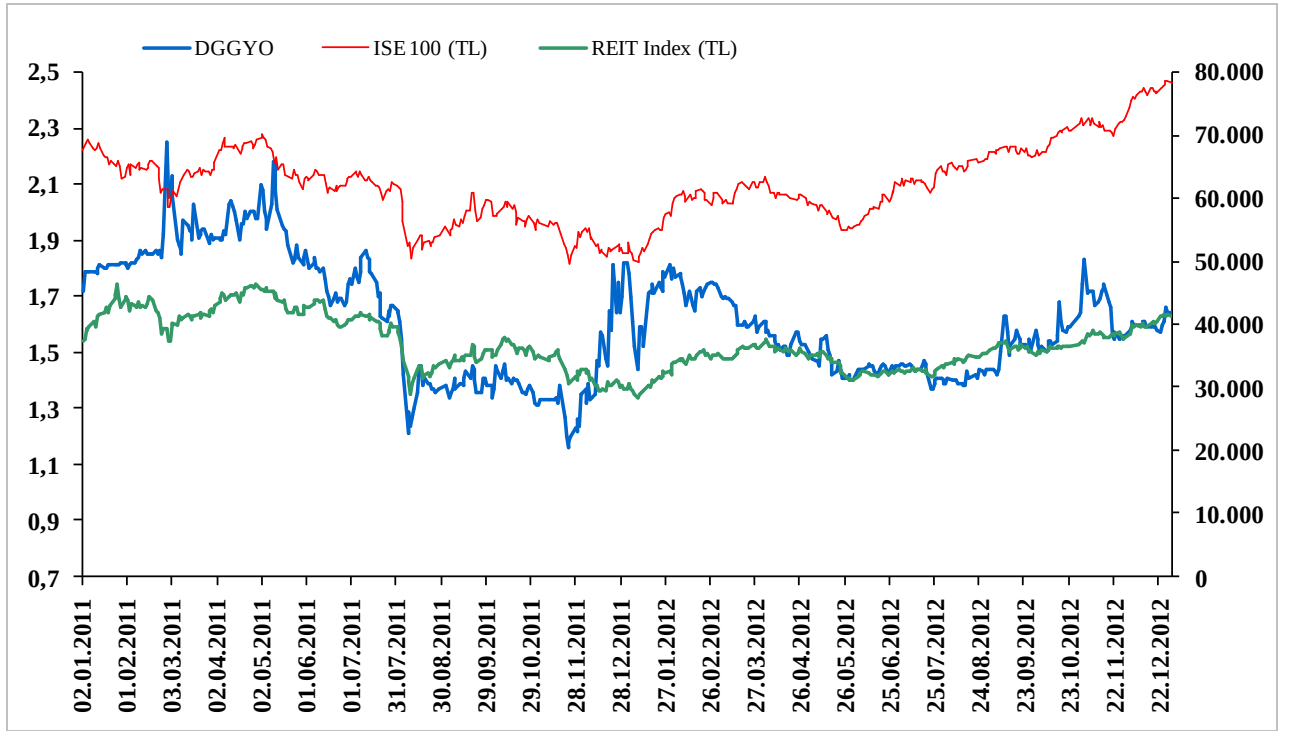
	İncelemeden geçmiş	İncelemeden Geçmiş
	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2011
Satış gelirleri	14,372,623	12,410,722
Satışların maliyeti	(1,812,236)	(1,893,955)
Brüt kar	12,560,387	10,516,767
Genel yönetim giderleri	(2,959,491)	(2,152,221)
Diğer faaliyet gelirleri	25,206,021	2,974,756
Diğer faaliyet giderleri	(15,815)	(656,722)
Faaliyet karı	34,791,102	10,682,580
Finansal gelirler	3,068,322	2,526,657
Finansal giderler	(406,938)	(3,947)
Vergi öncesi kar	37,452,486	13,205,290
Vergi geliri / (gideri)	--	--
DÖNEM KARI	37,452,486	13,205,290
Diğer kapsamlı gelir	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	37,452,486	13,205,290
Hisse başına kazanç	0.3994	0.1408

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

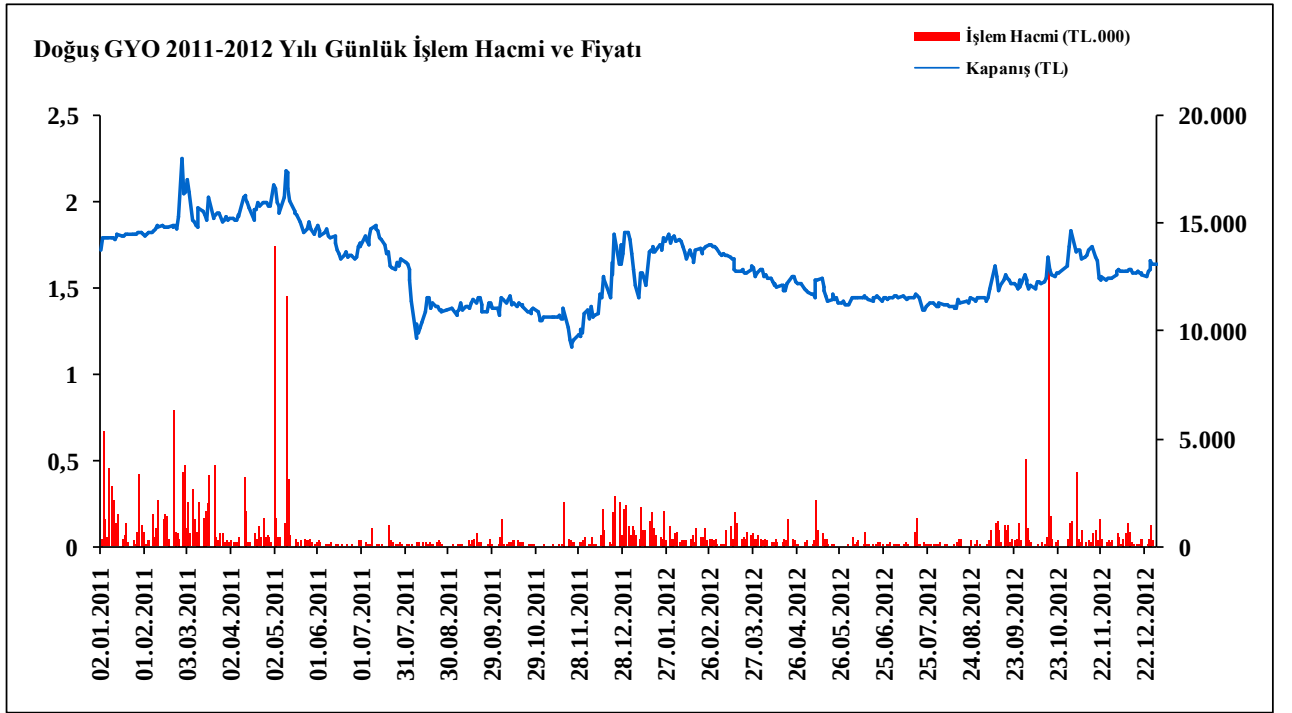
2012 yılında İMKB Ulusal 100 Endeksi % 53, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise % 38 oranında artarken, Doğuş GYO hisse senedi ise % 10 oranında değer kaybetmiştir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Doğuş GYO hisse senedinin 2012 yılında günlük ortalama işlem hacmi 433.039 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2012 kapanış fiyatı 1,64-TL olan hisse, 31.12.2012 bağımsız denetim raporu sonuçlarına göre 2,41-TL pay başına net aktif değeri ile % 31,95 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 İlkeleri” şirketimiz tarafından benimsenmiş ve uyum konusunda gereken hassasiyet gösterilmiş ve eksiksiz uygulanmaya çalışılmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Şirketimizde Mali İşler ve Finans Departmanı tarafından yürütülmekte olan “Yatırımcı İlişkileri” ile ilgili sorumluluklar 12.03.2009 tarih 260 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulan “Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi”ne aktarılmıştır. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi sorumluluğunda, pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmeleri sağlanmaktadır.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur:

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2012 yılı içinde bilgi edinme amaçlı telefon, e-posta veya internet yolu ile yapılan 50'ye yakın başvurunun hepsi cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir. Yatırımcı taleplerinin cevaplanmasında mevzuata uyum konusunda gerekli hassasiyet azami olarak gösterilmiş olup, 2012 yılında pay sahiplerinin haklarını kullanımı ile ilgili şirketimize yansıyan herhangi bir olumsuz geri dönüş olmamıştır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

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

Doğuş GYO A.Ş.'nin Esas Sözleşmesinde özel denetçi atanmasına ilişkin bir hüküm mevcut değildir. Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca her pay sahibi pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi almak veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kuruldan isteyebilir. 2012 yılı içerisinde pay sahiplerince özel denetçi tayini talebi olmamıştır. Şirket faaliyetleri, Genel Kurul'da belirlenen Bağımsız Dış Denetçi ve Kanuni Denetçiler tarafından periyodik olarak denetlenmektedir.

4. Genel Kurul Bilgileri

Genel Kurul toplantılarımız, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dikkate alınarak, pay sahiplerinin yeterli bilgilenmesine imkan verecek şekilde yapılmaktadır ve en az iki günlük gazetede ilan edilmektedir. Olağan Genel Kurul, Şirket'in her

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili madde hükümleri gözönüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

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

4.1. 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 Hazirun Cetveli www.dogusgyo.com internet sitemizde ilan edilmiştir.

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

4.2 Davet ve İlanlar

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

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

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

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

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

Genel Kurul gündem maddelerine bağlı kalınarak; yıl sonu bağımsız dış denetim raporu ve yasal denetçi raporu, finansal tablolar, yıllık faaliyet raporu, kurumsal yönetim uyum raporu, kar

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

dağıtım politikası, Esas Sözleşmede değişiklik yapılacaksa değiştirilen metnin eski ve yeni şekillerini içeren tadil tasarıları, SPK ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığından alınan ön izinler, şirketin ortaklık ve pay yapısı, yönetim kurulu üyeleri ile ilgili değişiklikler ve aday gösterilecek üyeler ile ilgili mevzuat gereği verilmesi gereken bilgiler, şirketin mevzuata göre önemli nitelikte sayılan işlemleri ile ilgili bilgiler ve pay sahipleri ile SPK'nın eğer varsa gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri; Genel Kurul toplantısı ilan tarihinden itibaren şirket merkezinde ve şirketin internet sitesinde yasal sürelerine uyularak pay sahiplerinin bilgi ve incelemelerine açık tutulmaktadır.

4.3. Oy Kullanma Yöntemleri

Genel Kurul toplantılarımızda gündem maddelerinin oylanmasında el kaldırma usulü ile açık oylama yöntemi kullanılmakta ve toplantıda uygulanacak oy kullanma prosedürü internet sitesi ve gazete ilanlarıyla pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Vekaletname yoluyla kendisini temsil ettirecek pay sahipleri için hazırlanan vekaletname örneği internet sitemizde ve gazete ilanları ile pay sahiplerinin dikkatine sunulmaktadır. Toplantıda her gündem maddesi ayrı ayrı oylanır.

4.4. Genel Kurula Katılım Esasları

Şirketimizin %2 payına sahip olan A tipi hisseler nama, %98 oranına sahip B tipi hisseleri ise hamiline yazılıdır. Toplam sermayenin %49'luk kısmı halka açık senetlerden oluşmaktadır. Genel Kurul toplantısına katılmak isteyenlerin Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin "Genel Kurul Blokaj" işlemlerini düzenleyen hükümleri çerçevesinde Genel Kurul Blokaj Listesi'ndeki kayıtları dikkate alınır. Blokaj listesine kayıt yaptırmayan yatırımcılar Genel Kurul'a katılamazlar.

Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek ortaklarımız ise vekaletlerini şirket Merkezimiz ile www.dogusgyo.com.tr adresindeki şirket internet sitesinden temin edebilecekleri vekalet formu örneğine uygun olarak hazırlayıp, bu doğrultuda 09.03.1994 tarih ve 21872 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No.8 tebliğinde öngörülen hususları da yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekaletnamelerini şirket merkezimize ibraz ederek Genel Kurul'da temsil edilebilmektedirler.

Genel Kurul toplantılarımız şirket merkezimizin bulunduğu adreste yapılmaktadır.

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

4.5. Toplantı Tutanakları

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

4.6. Özellikli İşlemler

Özellik Arz Eden Kararlar:

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

A- Taraflar

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

B- Özellik Arz Eden Kararlar

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

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

4.7. Genel Kurul Toplantıları Katılım Hakkı İle İlgili Gelişmeler

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

- Genel Kurul Toplantı ilanının ve bu ilanla birlikte şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile Genel Kurul Toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılması,
- Açıklamanın yapılacağı tarih itibarıyla şirketin ortaklık yapısı, toplam pay sayısı ve oy hakkı, imtiyazlı paylarla ilgili bilgi,
- Şirketin veya şirketin iştirak ve bağlı ortaklıklarının geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya gelecek hesap döneminde planladığı şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek değişikliklerin gerekçeleri ile değişikliğe taraf olan tüm kuruluşların son iki hesap dönemine ilişkin faaliyet raporları ile yıllık finansal tabloları hakkında bilgi,
- Genel Kurul Toplantı gündeminde Yönetim Kurulu Üyelerinin azli, değiştirilmesi veya seçimi varsa gerekçeleri ile Yönetim Kurulu Üyeliğine aday gösterilecek kişiler hakkında bilgi, özgeçmişleri, son on yıl içerisinde yürüttüğü görevler ve ayrılma nedenleri, şirket ve şirketin ilişkili taraflarıyla ilişkilerinin niteliği, bağımsız olup olmadığı, bağımsız ise tebliğde belirtilen bağımsızlık kriterlerine sağlayıp sağlamadığı,
- Pay sahiplerinin, SPK'nın veya şirketin ilgili olduğu diğer kamu kurum ve kuruluşlarının gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri,
- Gündemde esas sözleşme değişikliği varsa değişikliklerin eski ve yeni şekilleri,
- Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3 maddesi gereği uygulanması gerekli olan diğer mevzuat hükümleri,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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

6. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

6.1. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

Şirket karının dağıtımı konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır :

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- e) Kalanın % 5' i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin % 20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- g) 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.
- h) 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.

Kar dağıtımı işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

7. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMAK VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

1) AMAÇ

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilgilendirme politikasını şirket üst yönetimi oluşturur ve şirket bilgilendirme politikasından üst yönetim sorumludur. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve diğer tüm mevzuatla uyumlu olmak kaydıyla şeffaf ve etkin bir bilgilendirme politikası izlemektedir. Bilgilendirme politikası kapsamında

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

hangi bilgilerin ne şekilde, hangi sıklıkta ve hangi yollarla kamuya duyurulacağı gibi konular mevzuata uygun bir şekilde belirlenmektedir. Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır.

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

2) YETKİ VE SORUMLULUK

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

Şirketimizde Kamunun aydınlatılmasında yapılacak bildirimlerden sorumlu ve imza yetkisini haiz üç personel mevcut olup kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin veya ilgililerin yazılı bilgi talepleri "**Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi**" tarafından yanıtlanır.

3) KAMUYU AYDINLATMA YÖNTEM VE ARAÇLARI

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

4) ÖZEL DURUMLARIN KAMUYA AÇIKLANMASINA İLİŞKİN UYGULAMALAR

A. ÖZEL DURUMLAR

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

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

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

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

B. ÖZEL DURUMLARI KAMUYA AÇIKLAMAYA YETKİLİ KİŞİLER

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

C. İÇSEL BİLGİNİN KAMUYA AÇIKLANMASININ ERTELENMESİ

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

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

D. İÇSEL BİLGİNİN GİZLİLİĞİNİN SAĞLANMASINA İLİŞKİN ALINAN ÖNLEMLER

Şirket nam veya hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişilerin, iş akdi ile veya başka şekilde kendisine bağlı çalışan ve içsel bilgilere düzenli erişimi olan kişilerin bir listesi hazırlanır ve bu liste değişiklik olduğunda güncellenir. Bu listede yer alan kişilerin bu bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülükleri kabul etmesi ve bu bilgilerin kötüye kullanımı veya uygunsuz dağıtımı ile ilgili yaptırımlardan haberdar olması sağlanır. İçsel bilginin, içsel

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

bilgilere erişimi olanlarca, Şirketimize ilişkin görevlerin ifa edilmesi veya Şirket adına iş ve işlemlerin yürütülmesi sırasında, bilgiyi gizli tutma yükümlülüğü altındaki kişiler haricinde, Şirket içinden ya da dışından kişilere açıklanması içsel bilginin yetkisiz olarak açıklanması olarak kabul edilir. Bu durumda, yetkisiz olarak yapılan açıklamanın içerdiği bilgiler, Şirketimizin yetkili kıldığı kişiler tarafından özel durum açıklaması yoluyla kamuya duyurulur.

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

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

İçsel bilginin kasıt olmaksızın duyurulması durumunda ise gecikmeksizin bir açıklama yapılır.

Şirket çalışanları içsel bilgilerin üçüncü kişilerle paylaşılmaması hususunda SPK düzenlemelerine uygun olarak bilgilendirilirler ve tüm çalışanlar gizliliğin sağlanması için çaba göstererek sorumluluk içinde hareket ederler. Diğer yandan çalışanların sadece görev tanımlarıyla sınırlı bilgilere ulaşabilmesi için gerekli tedbirler alınır.

E. HABER VE SÖYLENTİLER HAKKINDAKİ AÇIKLAMALAR

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

F. ORTAKLIK HAKLARININ KULLANIMI

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

G. FİNANSAL TABLOLARIN KAMUYA AÇIKLANMASI

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

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

Finansal tablolar kamuya duyurulduktan en geç bir iş günü sonra şirketimizin kurumsal internet sitesinde, kullanıcıların kolayca ulaşabilecekleri şekilde ilan edilir. Şirketin yasal mevzuat gereği herhangi bir otoriteye verilmek üzere hazırladığı diğer mali tablolar ilgili kurumlarla birlikte eş zamanlı olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuoyuna duyurulur. Yıllık finansal tablolar her yıl olağan genel kurul toplantılarının ardından T. Ticaret Sicil Gazetesi'nde ve 2 adet gazetede ilan edilir. Finansal tabloların hazırlanması sürecinde, bu tabloların hazırlanmasında ve kontrolü sırasında kullanılan bilgilerin ve taslak finansal tabloların gizliliğinin korunması konusunda azami dikkat gösterilir.

H. FAALİYET RAPORUNUN KAMUYA AÇIKLANMASI

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

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

I. BEKLENTİLERİN AÇIKLANMASI

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

J. PAY SAHİPLERİ ve MENFAAT SAHİPLERİYLE İLETİŞİM

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

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

Pay sahipleri ve menfaat sahipleri ile bilgilendirme politikası kapsamında yetkilendirilmiş kişiler iletişim kurabilir. Bu kişiler dışında yer alan çalışanlarımız, Şirket dışından gelen soru ve bilgi taleplerine cevap veremezler. Şirketimiz şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde başta çalışanları olmak üzere menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller geliştirmeye çalışmaktadır. Genel Müdür başkanlığında koordinasyon sağlama amaçlı şirket çalışanlarının katıldığı haftalık toplantılar düzenlenmektedir. Bu toplantılarda şirket faaliyetleri ile ilgili çalışanların görüş ve önerileri değerlendirilmektedir.Şirketin kira sözleşmeleri sonucu ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşmeden kaynaklanan talep ve sorunları ilgili departmanca şirketin üst yönetimine iletilerek çözüm odaklı çalışmalar yapılmaktadır.

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

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

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

K. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ

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

Ayrıca şirketimiz antetli kağıdında internet adresimize yer verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

ŞİRKET PROFİLİ

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

YATIRIM PORTFÖYÜ

- Portföydeki Gayrimenkuller
- Portföy Dağılımı

PROJELER

GYO SEKTÖRÜ

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İNSAN KAYNAKLARI
HABERLER
LİNKLER

L. İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN KİŞİLER

Sermaye Piyasası Mevzuat'ında idari sorumluluğu olan kişiler;

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

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

M. YÜRÜRLÜK

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

9. Özel Durum Açıklamaları

2012 yılı içerisinde 22 adet özel durum açıklaması yapılmış olup, Kamuya Aydınlatma Platformu ve şirketimiz internet sitesinde kamunun bilgisine sunulmuştur. SPK veya İMKB tarafından şirketimizden ek açıklama istenmemiştir.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

11. Faaliyet Raporu

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

12. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

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

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

13. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

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

İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişiler:

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Murat İNAN

Hayrullah Murat AKA

Ekrem Nevzat ÖZTANGUT

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

Abdullah Murat AYTOĞU

Adem DURAK

Mustafa Ahmet ÜNAYDIN

Murat Bahadır TEKER

Yönetim Kurulu Başkanı , Genel Müdür

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi, Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi
Yöneticisi

Denetçi (T.T.K. 347. Md.)

Denetçi (T.T.K. 347. Md.)

Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız

Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Üst Yönetim:

Mehmet Cem ENGİN
Nazlı YILMAZ
Ertan BARIN
Cüneyt GÜNEREN

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yrd.
Mali İşler Direktörü
Proje Yönetim Direktörü
Mali İşler Yetkilisi

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

14. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

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

15. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimiz şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde başta çalışanları olmak üzere menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller geliştirmeye çalışmaktadır. Genel Müdür başkanlığında koordinasyon sağlama amaçlı şirket çalışanlarının katıldığı haftalık toplantılar düzenlenmektedir. Bu toplantılarda şirket faaliyetleri ile ilgili çalışanların görüş ve önerileri değerlendirilmektedir.

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

16. İnsan Kaynakları Politikası

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

17. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

18. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Etik Kurallar

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

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

Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her hissedara aynı değer verilir.

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

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

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

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

Çalışanlarının güvenli, sağlıklı ve huzurlu bir ortamda çalışmaları için her türlü zemini hazırlar.

Çalışanların takım ruhu ve dayanışma anlayışı içinde hareket etmeleri konusunda ortak bir değer oluşturulmuştur ve bu düzenin devamı amaçlanır.

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

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

Sosyal Sorumluluk

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Sektörel İlişkiler

Doğuş GYO A.Ş., her zaman olduğu gibi 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, ULİ, EPRA, GRI gibi ulusal ve uluslararası kuruluşlarla yakın temaslarımız ve ortak aktivitelerimiz devam etmektedir.

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

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

19. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

19.1. Yönetim Kurulunun Yapısı

Şirketimiz Yönetim Kurulu altı üyeden oluşmaktadır. Altı kişilik Yönetim Kurulu yapımız hızlı ve rasyonel kararlar alınmasına ve kurumsal yönetim ilkeleri gereği kurulması zorunlu olan komitelerin oluşumuna ve çalışmalarını etkin bir şekilde yürütmelerine imkan sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Yönetim kurulunda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur, Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelerden oluşur. Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından en fazla 3 (üç) yıl için seçilirler.

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

Mevcut Yönetim Kurulu Üyelerimiz

Yönetim Kurulu Üyelerimiz ve nitelikleri aşağıda yer almaktadır.

Murat İNAN
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT
Hayrullah Murat AKA
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ
Mustafa Ahmet ÜNAYDIN
Murat Bahadır TEKER

Yönetim Kurulu Başkanı, İcrada görevli
Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil
Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil
Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli
Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız
Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Altı kişilik yönetim kurulunun iki üyesi bağımsız üye statüsünde olup istihdam, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Doğuş Holding A.Ş. ve şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır. Geçmiş faaliyet döneminde mevcut bağımsız üyelerimizin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. 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 taşınması gerekli kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği esnada verir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket dışında üstlenecekleri görevler şirket Esas Sözleşmesinin 18. Maddesi ile belirli kurallara bağlanmıştır.

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

20. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

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

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

21. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Şirket Yönetim Kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta toplanır ve sekreteryası şirket tarafından gerçekleştirilmektedir. Yönetim kurulunda her üyenin eşit oy hakkı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu toplantılarında gündem önceden hazırlanarak üyelerin incelemesine sunulur.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

22. Şirket'in Vizyon ve Misyonu ile Stratejik Hedefleri

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

22.1 Vizyonumuz

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

22.2 Misyonumuz

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

23. 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 Müdürlüğü kontrolünde yürütülmekte olup, ayrıca dönemler itibarıyla 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 menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkanlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kredi riski

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

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

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Piyasa riski

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

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

Kur riski

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

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

Faiz oranı riski

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

24. Yönetim Kurulu Üyeleri İle Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

Şirketin imza sirkülerinde yetkiler detaylı olarak belirtilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

25. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

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

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

Yönetim Kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebilecek sıklıkta toplanmaktadır. Yönetim Kurulu 2012 yılında 17 kere toplanmış, alınan karar sayısı ise 22 olmuştur.

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

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

26. Şirket'le Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Faaliyetlerimizi düzenleyen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 20. Maddesine göre, Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden bu tebliğin 4. Maddesinin (g) bendi anlamında bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta Türk Ticaret Kanunu'nun 393 üncü maddesi hükmü saklıdır. Bu hususlar şirket Esas Sözleşmesinin 18. Maddesinde düzenlenmiştir.

2012 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

27. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 oluşturulamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır.

28. 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 kullandırılması gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.

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