

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.



01.01.2021 – 31.12.2021

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Saygıdeğer Paydaşlarımız,

2021 yılında tüm dünyada ve ülkemizde öncelikli gündem 2020 yılında olduğu gibi, COVID-19 salgını, sağlık endişeleri, alınan pandemi tedbirleri ile bunların sosyal hayatımıza ve ekonomiye etkileri oldu. Diğer taraftan 2021 yılının başında COVID-19 aşısının uygulamaya başlanması hepimizi umutlandırdı. Yıl boyunca aşılanmanın yaygınlaşmasıyla daha özgür ve umutlu günlere yaklaştığımız, sosyal ve ekonomik anlamda toparlanma sürecine girildi. Türkiye, güçlü sağlık sisteminin de desteğiyle, salgının etkilerini kontrol altına almayı başardı. 2022 yılının COVID-19 salgınının tamamen son bulduğu ve dünya olarak toparlandığımız bir yıl olmasını temenni ediyorum.

Doğuş GYO olarak, 2021 yılında da önceliğimiz çalışanlarımızın, kiracılarımızın ve ziyaretçilerimizin sağlığını, güvenliğini ve konforunu korumak oldu. Tüm gayrimenkullerimizde T.C. Sağlık Bakanlığı tarafından yapılan düzenlemeler kapsamında, başta %100 temiz hava temini olmak üzere, gereken önlemleri almaya ve sürdürmeye ilk günkü özen ve dikkatle devam ettik.

Pandemi kaynaklı ekonomik olumsuzlukların yaşandığı dönemde Doğuş GYO olarak kiracılarımızın yanında olmaya onları desteklemeye devam ettik. Gebze Center AVM 2021 yılının ilk yarısında yasal düzenlemeler kapsamında 57 gün faaliyetlerine ara verdi. Diğer gayrimenkullerimizde yer alan birçok kiracımız yasal düzenlemeler nedeniyle hizmetlerine ara verdi. Bu süreçte, mağdur olmamaları adına yasal düzenlemeler sebebi ile kapalı olan dönemler için kiracılarımızdan kira talebinde bulunmadık. Faaliyetlerin tekrar başladığı dönemde de kiracılarımıza ekonomik desteklerimiz devam etti. Yılın ilk yarısında kiracılarımıza sağladığımız destekler ile gayrimenkullerimizde doluluk oranlarını muhafaza etmeyi, yılın ikinci yarısında ise özellikle perakende sektörünün toparlanma sürecine girmesi ve artan hareketlilikle Gebze Center AVM'de yeni kiracılar kazanmayı başardık.

Doğuş GYO 2021 yılında sürdürülebilirlik ana başlığı altında çevre, sürdürülebilirlik, kurumsal sosyal sorumluluk ve kurumsal yönetim çalışmalarını ile topluma ve çevreye sunduğu katkılarını ara vermeden sürdürdü.

- Güvenli çalışma, alışveriş ve sosyal alanlarıyla örnek bir AVM olan Gebze Center AVM, Türk Standartları Enstitüsü'nden "TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi" almaya hak kazanan ilk AVM'lerden biri oldu.
- Gebze Center AVM'de 2021 yılı boyunca, Gebze İlçe Sağlık Müdürlüğü ile iş birliği ile kurulan aşı standlarında, talep eden ziyaretçilerimize COVID-19 aşıları yapıldı. Aynı şekilde yıl boyunca yapılan çeşitli etkinlik ve duyurular ile "Maske, Mesafe, Hijyen" mesajını 1 milyondan fazla kişiye ulaştırarak salgını önleme tedbirlerinde önemli bir farkındalık yaratılmış oldu.
- Gebze Center AVM bünyesinde yürütülen "Arabalı açık hava sineması etkinliği" Uluslararası Hermes Yaratıcılık Ödülleri'nde 3 kategoride Altın Ödül'e layık görüldü. Bu etkinlik, yaşam koşullarının olumsuz yönde etkilendiği bu zorlu dönemde sektör için de emsal niteliğinde bir çalışma oldu. Sosyal hayatın tamamen durduğu karantina döneminin akabinde tüm hijyen kuralları uygulanarak yeni normale uygun gerçekleştirilen ilk büyük AVM etkinliği oldu.
- Gebze Center AVM'de gerçekleşen "Geleceğimiz Akıp Gitmesin" projesiyle 2020-2021 yılları arası %88 su tasarrufu sağlandı.
- Gebze Center AVM ve Hyatt House Gebze, Gebze Belediyesi'nin israfın önlenmesi, kaynakların daha verimli kullanılması işyerleri ve evlerde atıkların önlenmesi için başlatmış olduğu Sıfır Atık Projesi kapsamında en fazla atık toplayan kuruluşlara verilen Teşekkür Belgesi'ni almaya hak kazandı.
- Kasım 2021 itibarıyla "Elektronik Atık" projesine imza attık. Tema, Gebze Belediyesi, Gebze Teknik Üniversitesi, Tübitak ve Gebze Center iş birliği ile bölge halkının elektronik atık konusunda bilinçlendirilmesi

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ve atıkların toplanması sağlandı. Atıkların dönüştürülmesinde elde edilen gelir ile Nisan ayında Türkiye'nin İlk 'Sıfır Atık Ormanı' kurulması planlanıyor.

- Gebze Center AVM ve Turkcell ile 2016 yılından bu yana sürdürülen "*Hayal Ortağım*" projesiyle görme engellilerin sosyal hayata eşit ve bağımsız katılımını sağlamak için hayata geçirdiği bulunan "Yol Arkadaşım" navigasyon uygulaması iyileştirildi ve güncellendi. Bu güncelleme sayesinde cep telefonlarına iletilen sesli bildirimlerle AVM, herkes için engelsiz bir alışveriş deneyimi sunmaya başladı.
- Doğuş GYO, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne olan uygunluğuna verdiği önemi de 2021 yılında Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme Raporu ile gösterdi. Doğuş GYO, Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin, "BIST Yatırım Ortaklıkları" için hazırladığı metodolojisinde tanımlanan 398 kriterin incelenmesi ile değerlendirildi. Değerlendirme sonucu Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirme Notu 9.42 olarak yukarı yönlü revize edildi.
- "BİST Kurumsal Yönetim Endeksi'nde Notunu En Çok Artıran Kuruluş" ödülünü 2017 ve 2018 yıllarında üst üste iki kez alan şirketimiz, bu yıl 2020 yılı Faaliyet Raporu ile Amerikan İletişim Profesyonelleri Ligi (LACP) tarafından her yıl düzenlenen ve alanının en prestijli yarışmalarından biri olan Vision Awards Faaliyet Raporu Yarışması'nda "Gold Winner Worldwide" altın ödülü ve "Top 100 Reports Worldwide" olmak üzere iki ödüle layık görüldü.

Yılsonu itibarıyla, Doğuş GYO'nun Doğuş Center Maslak, D-Ofis Maslak, Doğuş Center Etiler, Gebze Center AVM, Gebze Center Otel ve Gebze Center Otomotiv Showroom ve Servis'ten oluşan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri 2.37 milyar TL olarak gerçekleşti.

2021 yılında tüm gayrimenkullerimizden elde ettiğimiz kira gelirlerimiz 179.4 milyon TL olarak gerçekleşti.

Doğuş GYO'nun ulaştığı bu başarı, tüm çalışanlarının emeklerinin bir sonucudur. Pandeminin belirsizlikleriyle geçen zorlu koşullarda dahi sürdürülebilir değer yaratmamıza katkı sağlayan çalışma arkadaşlarıma, bizlere her zaman destek olan ana hissedarımız Doğuş Holding'e, yatırımcılarımıza, iş birlikçi olmaktan mutluluk duyduğumuz iş ortaklarımıza teşekkürlerimi sunuyorum. 2022 yılının ülkemiz, sektörümüz ve şirketimiz için başarılı bir yıl olmasını diliyorum. Saygılarımla,

Çağın Erkan
Genel Müdür

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İÇİNDEKİLER

I-GENEL BİLGİLER.....	5
Tarihçe.....	5
Vizyon.....	7
Misyon.....	7
Yatırım Stratejisi.....	7
II-YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR.....	25
III-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER.....	25
IV-FİNANSAL DURUM.....	44
V-ŞİRKETİN RISK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	59
VI-DİĞER HUSUSLAR.....	63

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

I-GENEL BİLGİLER

Raporun Dönemi	: 01.01.2021 – 31.12.2021
Ortaklığın Ünvanı	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi "Doğuş GYO"
Kayıtlı Sermayesi	: 500.000.000-TL
Çıkarılmış Sermayesi	: 332.007.786-TL
Merkez Adresi	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi No:4/7 Maslak/Sarıyer 34398 İstanbul
Telefon No	: (212) 335 2850
Fax No	: (212) 335 2899
Ticaret Sicil Numarası	: 373764
Mersis No	: 0648-0081-4890-0019
İnternet Sitesi Adresi	: www.dogusgyo.com.tr
E-posta Adresi	: info@dogusgyo.com.tr

TARİHÇE

Şirketimiz, 25 Temmuz 1997 tarihinde Osmanlı GYO unvanı ile faaliyetlerine başladı ve 25 Mart 1998 tarihinde, Borsa İstanbul'da işlem gören üçüncü GYO şirketi olarak halka arz edildi.

2001 yılı sonuna gelindiğinde her ikisi de Doğuş Grubu'na ait olan Osmanlı Bankası ve Garanti Bankası'nın birleşmesi neticesinde, %51 sermaye payı Garanti Bankası mülkiyetine geçerek, Garanti GYO unvanı ile Garanti Bankası'nın bir iştiraki haline geldi.

Garanti GYO'nun ilk konut projesi olan EVİDEA Projesi'nin temelleri Kasım 2004 tarihinde atıldı. Toplam 34.000 m²'lik bir arsa üzerinde geliştirilen EVİDEA Projesi; 73.000 m² konut alanı, 24.500 m² sosyal tesis alanı olmak üzere toplam 101.000 m² inşaat alanından oluşuyor. Garanti GYO ve Yapı Kredi Koray'ın gayrimenkul geliştirme ve finansman alanındaki tecrübelerini birleştirerek gerçekleştirdikleri EVİDEA Projesi'ndeki konutların tamamı 2007 yılsonu itibarıyla sahiplerine teslim edildi.

Garanti GYO ve Yapı Kredi Koray'ın gayrimenkul geliştirme ve finansman alanındaki tecrübelerini birleştirerek gerçekleştirdikleri EVİDEA Projesi'ndeki konutların tamamı 2007 yılsonu itibarıyla sahiplerine teslim edildi.

2005 yılının Haziran ayında Garanti GYO, İstanbul, Maslak'ta Doğuş Center Maslak Projesi'nin inşaatına başladı. Toplam inşaat alanı 63.202 m² olan ve bunun 47.398 m²'si kiralanabilir alandan oluşan Doğuş Center Maslak 9 Kasım 2006 tarihinde açıldı.

Şirketimizin ortaklık yapısı, Garanti Bankası'nın elinde bulundurduğu Garanti GYO hisselerini General Electric (GE) Capital Corporation ve Doğuş Holding'e satması üzerine, 1 Aralık 2006 tarihi itibarıyla %25,5 Doğuş Holding, %25,5 GE ve %49 halka açık olacak şekilde değişti, ticari unvanı ise aynı tarih itibarıyla Doğuş-GE GYO A.Ş. olarak tescil ettirildi.

Ocak 2011 itibarıyla General Electric (GE) Capital Corporation'ın, Doğuş-GE GYO'da sahip olduğu hisselerinin tamamının Doğuş Holding'e satışı tamamlandı ve şirketin ortaklık yapısı %51 Doğuş Holding ve %49 halka açık olacak şekilde değişti. Aynı tarih itibarıyla şirketin ticari unvanı ise Doğuş GYO A.Ş. olarak tescil ettirildi.

26 Aralık 2013 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Gebze Center Alışveriş Merkezi, Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil oldu. Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. tarafından 2008 Ağustos ayında inşaatına başlanan Gebze Center AVM, 59.054 m² kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza ve 180 milyon ABD Doları yatırım bütçesi ile 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçti.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gebze Center AVM'nin Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil edilmesi ile birlikte mevcut AVM'nin büyütülmesi, Ek Binalar ve Otel Projesi dâhil edilerek karma bir yaşam merkezi oluşturulmasına yönelik geliştirme çalışmalarına başlandı. 20 Şubat 2015 tarihinde alınan yapı ruhsatı ile projenin inşaat aşamasına geçildi. 47.045 m2 inşaat alanı bulunan proje kapsamında, 158 odalı otel ve çeşitli ticari alanlar bulunuyor.

28.06.2016–28.06.2017 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuz bir önceki değerlemeye göre % 11,36 artış oranıyla 8,92 seviyesine yükselmesi sonucu 19.01.2017 tarihinde düzenlenen Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği'nin (TKYD) X. Uluslararası Kurumsal Yönetim Zirvesi'nde BIST Kurumsal Yönetim Endeksinde bir yıl içerisinde notunu en çok arttıran kuruluş ödülünü almıştır.

6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler, Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil oldu. Doğuş Center Etiler merkezinin toplam arsa alanı 36.440,80 m2 olup 45 adet bağımsız bölümden oluşuyor ve merkezin toplam kiralanabilir alanı ise 9.827 m2'dir. Doğuş Center Etiler özellikle ofis ve sosyal alanları ile sağladığı kullanım olanakları bakımından bölgenin önemli iş merkezlerinden biri olma özelliğini taşıyor.

Yatırımına 2015 yılında başlanmış olan Gebze Center Otel ve Ek Binalar Projesi 2017 yılında tamamlanarak; otel "Hyatt House Gebze" markası ile açıldı. Otomotiv showroom ve servis alanı ile ek AVM ünitelerinin kiralanması tamamlandı.

31.05.2017–31.05.2018 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuzun bir önceki değerlemeye göre yine en yüksek artışı göstermesi nedeniyle 17.01.2018 tarihinde düzenlenen Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği'nin XI. Uluslararası Kurumsal Yönetim Zirvesi'nde BIST Kurumsal Yönetim Endeksinde bir yıl içerisinde notunu en çok arttıran kuruluş ödülünü tekrar almıştır. Türkiye'de bu ödülü üst üste iki sene alan tek şirket olan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ödülleri Genel Müdürü Çağan Erkan'a takdim edilmiştir.

Sektörün öncülerinden olan Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı olduğu Doğuş Grubunun kurumsal yapısının da gereği olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerine tam uyumunu ve uygulamalarında bunu göstermesinin sonucu olan bu ödülü iki kez üst üste almanın haklı gururunu yaşamıştır.

Haziran 2018 tarihinde Antalya 2000 Plaza'nın satış işlemleri tamamlanarak mevcut gayrimenkul yatırım portföyümüzden çıktı.

2018 yılı Aralık ayında İstanbul'un en önemli iş ve ticaret merkezlerinden biri olan Maslak bölgesinde yer alan D-Ofis Maslak ofis binası ile portföyümüzde yer alan Doğuş Center Etiler kompleksinin içinde yer alan 16 ve 17 no'lu bağımsız bölümlerden oluşan Spor Merkezi satın alındı. D-Ofis Maslak özellikle ofislerin, alışveriş merkezlerinin, lüks konut ve rezidansların yer aldığı prestijli bir lokasyonda konumlanması itibarıyla değerli bir ofis binası olma niteliği taşıyor ve 40.438 m2 kullanılabilir alanı bulunuyor. Doğuş Center Etiler kompleksinin içinde yer alan Spor Merkezi ise İstanbul'un en prestijli spor merkezlerinden D-Gym tarafından işletilmekte olup 6.745 m2 kiralanabilir alandan oluşuyor.

2021 yılının sonu itibarıyla Doğuş GYO'nun gayrimenkul yatırım portföyü; Doğuş Center Maslak, D-Ofis Maslak Doğuş Center Etiler – Ofis Binası, Doğuş Center Etiler – Spor Merkezi, Gebze Center – Alışveriş Merkezi, Gebze Center – Otel (Hyatt House Gebze), Gebze Center – Otomotiv Showroom ve Servis (Doğuş Oto Gebze) olarak oluştu ve Doğuş GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri 2,37 milyar TL'ye ulaştı.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

VİZYON

Doğuş GYO bağlı bulunduğu Doğuş Grubu'nun gayrimenkul, inşaat ve finans sektörlerindeki global deneyimi ve güçlü sermaye yapısı ile Türkiye'nin önde gelen GYO şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.

MİSYON

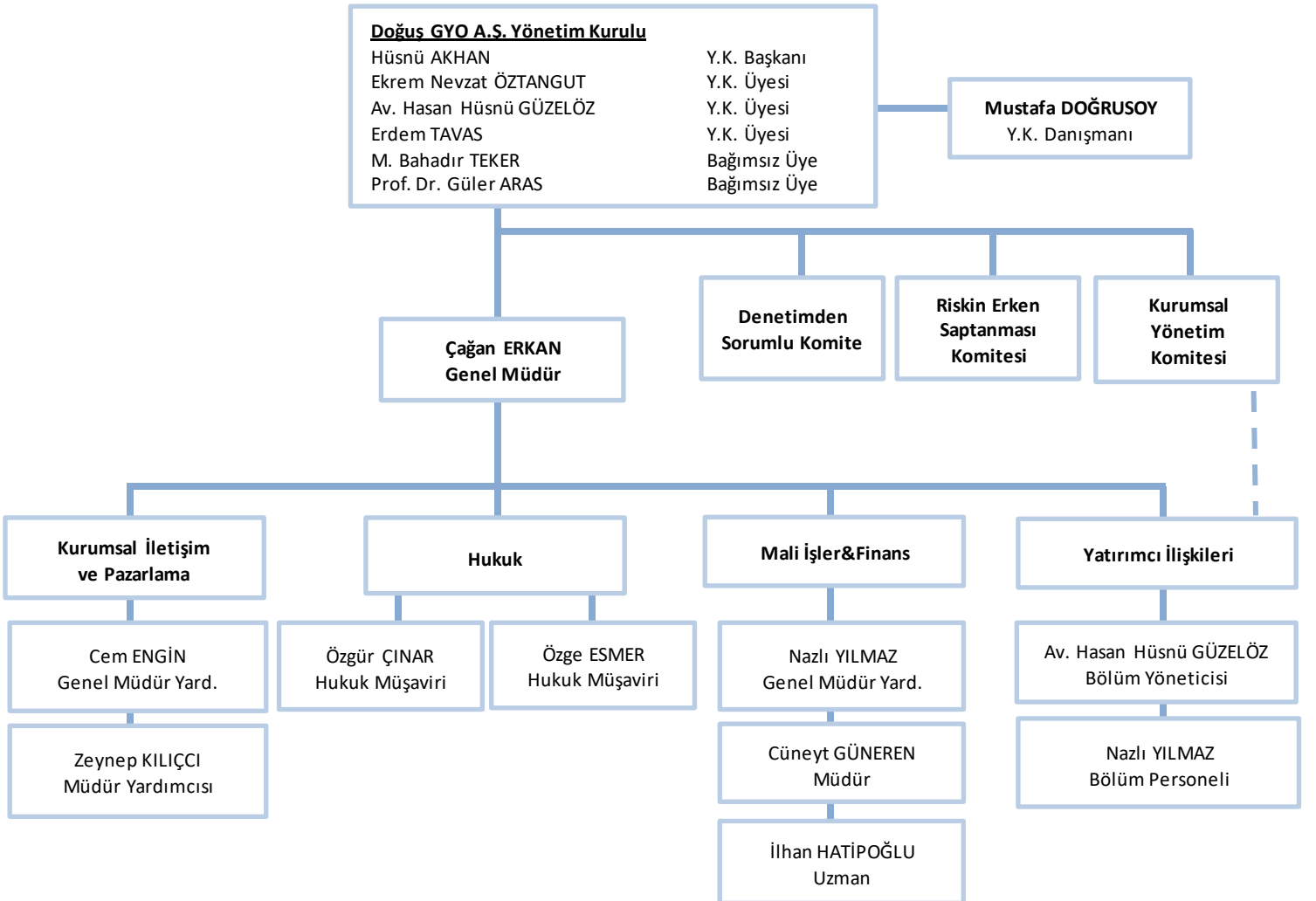
Doğuş GYO istikrarlı bir büyüme sağlayarak gayrimenkul portföy büyüklüğünü ve piyasa değerini artırmayı ve bunu yaparken hissedarlarına, paydaşlarına, müşterilerine, kanunlara, kurumsal etik değerlere ve çevreye saygılı ve duyarlı olmayı, şeffaf ve denetlenebilir olmayı misyon edinmiştir.

YATIRIM STRATEJİSİ

Doğuş GYO'nun yatırım stratejisi özellikle sabit kira getirisi olan ticari gayrimenkuller olmak üzere gayrimenkul yatırımları ile yatırım portföyünü ve piyasa değerini büyütme suretiyle hissedarlarına kâr payı ve hisse senedi değer artışı ile kazanç sağlamaktır.

Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçindeki Değişiklikler

Organizasyon Şeması ve Dönem İçindeki Değişiklikler



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31.12.2021 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2021 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2020 Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,78	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	14,67	14,67
Diğer Halka Açık Kısım	B	Hamiline	84,55	84,55
Toplam			100	100

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

30.09.2021 tarihi itibarıyla, Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 500.000.000 TL, Ödenmiş Sermayesi ise 332.007.786 TL'dir. Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre sermayenin %5 ve %10'undan fazlasına sahip ortaklar:

Doğuş Holding A.Ş. : %93,9778

Toplam : % 93,9778

01.01.2021 – 31.12.2021 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamaktadır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2021 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Şirketimiz hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Şirket esassözleşmesinde (A) Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Bunun dışında Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Oy Hakkı	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Toplam Oy Hakkı	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Toplam Oy Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş.	A	1	2.604.451.264	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	1	48.693.875.297	14,67
Diğer (Halka Açık Kısım)	B	1	280.709.459.439	84,55
TOPLAM			332.007.786,00	100,00

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

Şirketimizde oy haklarının kullanımını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2021 – 31.12.2021 döneminde azınlık pay sahiplerimiz tarafından şirketimize ulaşan herhangi bir eleştiri veya şikayet olmamıştır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Şirketimizde oy hakkına haiz bulunan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir.

Şirketimizin sermayesinde karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

Azınlık hakları Şirket ana sözleşmesinin Genel Kurul Toplantıları başlıklı 21'inci maddesinde açıklanmıştır. 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.

Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişikliklere İlişkin Bilgiler

- Yoktur.

Şirketin Esas Sözleşmesi ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

- Yoktur.

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

Yönetim Kurulu

29.03.2021 tarihinde gerçekleştirilen 2020 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 2021 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Genel Kurul tarihine kadar görev yapmak üzere 1 yıllık süre için seçilmiş Yönetim Kurulu Üyeleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Adı, Soyadı	Ünvanı	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi	İcra Durumu	Bağımsızlık Durumu
Hüsnü AKHAN	Başkan	29.03.2021	29.03.2022	İcraci değil	
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	29.03.2021	29.03.2022	İcraci	
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	29.03.2021	29.03.2022	İcraci değil	
Erdem TAVAS	Üye	29.03.2021	29.03.2022	İcraci değil	
Murat Bahadır TEKER	Üye	29.03.2021	29.03.2022	İcraci değil	Bağımsız Üye
Güler ARAS	Üye	29.03.2021	29.03.2022	İcraci değil	Bağımsız Üye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hüsnü AKHAN

Yönetim Kurulu Başkanı

Orta ve Lise öğrenimini Birecik Lisesi'nde (Şanlıurfa) tamamlayan Hüsnü Akhan, ODTÜ İşletme Bölümü mezunu olup, Ekonomi dalındaki yüksek lisansını University of Miami'den (ABD) almıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın çeşitli kademelerinde görev yapan Akhan, Londra Ofisi'nde Temsilcilik, Dış İlişkiler Biriminde Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüş olup, 1994 senesinde Doğuş Grubu bünyesine katılmıştır. Garanti Bankası'nda Hazine, Operasyon ve Dış İlişkilerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmasını müteakip, 1998 yılında Körfezbank Genel Müdürlüğü görevine atanmıştır. 2001-2005 seneleri arasında Doğuş Grubu Yönetim Kurulu Üyesi ve CFO, 2006- 2019 yılları arasında Doğuş Grubu Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapan Hüsnü Akhan, Temmuz 2019 tarihinden itibaren Doğuş Grubu Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır. Ayrıca, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Doğuş İnşaat, Doğuş Bilgi İşlem, Hedef Medya Tanıtım Interaktif Medya Pazarlama, Körfez Havacılık, PIT İstanbul Otel İşletmeciliği, Ara Güler Doğuş Sanat ve Müzecilik şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı, TUVTURK Muayene İstasyonları ve VDF Volkswagen Doğuş Finans şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Ekrem Nevzat ÖZTANGUT

Yönetim Kurulu Üyesi

Hacettepe Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olduktan sonra 1984-1994 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi'nde denetçi ve baş denetçi olarak görev yapmıştır. 1992-1994 seneleri arasında Marmara Üniversitesi'nde öğretim görevlisi olarak çalışan Ekrem Nevzat Öztangut, 1994-2015 yılları arasında Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. yönetim kurulu üyesi ve genel müdürü olarak görev yapmıştır. Doğuş SK Girişim Sermayesi yönetim kurulu başkanlığı, Garanti Emeklilik A.Ş., Doğuş Otomotiv A.Ş., Doğuş Oto A.Ş., Doğuş Enerji Toptan Elektrik Ticaret A.Ş., Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetim Kurulu üyelikleri ile 2000-2013 yılları arasında Takasbank A.Ş. yönetim kurulu başkan vekilliği ve 2007-2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği başkanlığı, 2011-2015 yılları arasında Genç Başarı Vakfı başkanlığı, 2011-2017 yılları arasında Goodyear Lastikleri T.A.Ş. bağımsız yönetim Kurulu üyeliği, 2014-2019 yılları arasında D.ream Doğuş Restaurant Grubu Şirketleri yönetim kurulu başkanlıklarını yapmıştır. Öztangut halihazırda Doğuş Holding A.Ş. yönetim kurulu üyeliği ve Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetim kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Av. Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden 1986 yılında mezun olmuştur. 1995 yılına kadar holdinglerde ve şirketlerde serbest avukatlık ve Hukuk Müşaviri olarak görev yaptıktan sonra 1996 yılında Doğuş Grubu'nda hukuk müşaviri olarak çalışmaya başladı. Grubun Sigorta, Yatırım Bankası ve banka iştiraki olan sermaye piyasası şirketleri ile Tansaş Gıda Perakende Mağazacılık A.Ş., Doğuş Otomotiv ve Doğuş Yayın Grubu Şirketleri Yönetim Kurulu üyesi ve Başkan Vekilliği görevlerini ifa etti. Halen halka açık şirketlerden olan Doğuş GYO A.Ş.'nin icracı yönetim kurulu üyesi, Doğuş Otomotiv şirketleri Yönetim Kurulu danışmanı, Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş. hukuk müşaviri görevleri ile bu şirketlerin riskin erken saptanması ve kurumsal yönetim komiteleri üyesidir. Bu görevleri yanında 2017 yılında "Hasan Hüsnü Güzelöz Hukuk ve Danışmanlık" ofisini kurarak, bankalar, finans kuruluşları ve çeşitli sektörlerdeki şirketlere de danışmanlık ve avukatlık hizmeti vermektedir. Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve MEF Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Sermaye Piyasaları Hukuku ve Rekabet Hukuku dersleri vermektedir. SPK İleri düzey ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir.

Erdem TAVAS

Yönetim Kurulu Üyesi

Erdem Tavas, lisans eğitimini Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde tamamlamış, ardından yüksek lisans eğitimini yine aynı üniversitenin İnşaat Mühendisliği, Yapı Statiği alanında tamamlamıştır. Kariyerine 1997 yılında Koray İnşaat'ta başlayan Tavas, 2015 yılında Doğuş Grubu'na katılmıştır. Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ve Galataport İstanbul Liman İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. şirketlerinin Genel Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Tavas, bugün Galataport İstanbul'da İcradan Sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliği ve Genel Müdür görevlerini ve ayrıca Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.

Murat Bahadır TEKER

Bağımsız Üye

Lise eğitimini 1986 yılında İstanbul Fen Lisesi'nde tamamladıktan sonra ODTÜ İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1991 yılında mezun oldu. Wharton Business School'da Finans programını tamamladı.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1991 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda göreve başladı. 14 yıl Sermaye Piyasası Kurulu'nda Ortaklıklar Finansmanı ve Kurumsal Yatırımcılar dairelerinde uzman yardımcısı, uzman, daire başkan yardımcısı olarak görev yaptı.

Kurucusu olduğu İstanbul Kapital Danışmanlık şirketinde sermaye piyasaları, kurumsal yatırımcılar, gayrimenkul finansmanı, gayrimenkul yatırım ortakları, ipotek kredileri ve finansmanı konularında danışmanlık yaptı. Kurucusu olduğu Şeker Finansman A.Ş.'de Murahhas aza olarak görev yapmaktadır.

"Sermaye Piyasası Araçları" yolu ile "Gayrimenkul Finansmanı", "Türkiye'de Yatırım Fonları", "OECD Ülkelerinde Sermaye Piyasası Düzenlemeleri" isimli yayımlanmış üç kitabı bulunmaktadır.

Prof. Dr. Güler ARAS
Bağımsız Üye

Yıldız Teknik Üniversitesi Finans, Kurumsal Yönetim ve Sürdürülebilirlik Merkezi kurucu direktörlüğünü yürüten ve Finans Anabilim Dalı'nda profesör olarak görev yapan Güler Aras, uzun yıllar İİBF Dekanlığı ve Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü görevlerini sürdürmüştür. Üniversite Senatosu ve Üniversite Yönetim Kurulu üyeliği, Fakülte Yönetim Kurulu üyeliği ile akademide çok sayıda araştırma merkezinin kuruculuğunu ve yönetim kurulu üyeliğini yapmıştır. İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri'nde çeşitli üniversitelere misafir profesör ve araştırmacı olarak davet edilen Prof. Aras, 2014-2015 döneminde Georgetown Üniversitesi McDonough School of Business, Finansal Piyasalar ve Politikalar Merkezinde misafir profesör olarak bulunmuş, önemli proje ve araştırmalarını orada sürdürmüştür. Çok sayıda akademik derginin danışma ve yayın kurulunda bulunan olan Prof. Aras Emerald tarafından yayınlanan "Journal of Capital Market Studies" dergisinin kurucu editörlüğünü yürütmektedir. Finans, sermaye piyasası, bankacılık, sürdürülebilirlik, kurumsal yönetim ve entegre raporlama alanlarında yayınlanmış çoğunluğu uluslararası, 25'in üzerinde kitap, çok sayıda makale ve tebliğ olmak üzere 300'den fazla eseri ve çeşitli ödülleri ile ulusal ve uluslararası tamamlanmış çok sayıda projesi bulunan Aras aynı zamanda Dünya Gazetesindeki köşesinde düzenli olarak yazmaktadır. Prof. Aras, özellikle sermaye piyasalarının gelişimi ve yatırımcı güveninin sağlanması çerçevesindeki çalışmalarını uzun yıllardır bulunduğu her platformda sürdürmektedir. Aras, 'Entegre Raporlama' ve 'Kurumsal Sürdürülebilirlik' konularında önemli çalışmalara imza atmış olup, bu konulardaki gelişmelerin Türkiye'de öncülüğünü yapmıştır. Uluslararası Değer Yaratma Vakfı'nın (IIRC) resmi üyesi olan Türkiye Entegre Raporlama Derneği'nin (ERTA) kurucusu ve yönetim kurulu başkanıdır. Prof. Aras 2020 yılında "Türkiye'ye Cesaret Veren Kadınlar" listesinde yer almıştır. Prof. Aras, mevcut görevlerinin yanı sıra çeşitli kamu kurum ve kuruluşunun çalışma komisyonlarında aktif olarak görev almıştır. Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı ve Kalkınma Bakanlığı çalışma ve strateji komisyonlarında ve Kalkınma Planları Hazırlık İhtisas Komisyonlarında görev yapmıştır. Prof. Aras, 2016-2020 yıllarında iki dönem Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.

Yönetim Kurulu Danışmanı

Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Yönetim Kurulu Danışmanı

Mustafa Doğrusoy, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi eğitimi ile eş zamanlı olarak Yıldız Teknik Üniversitesi'nde Bilgisayar Mühendisliği Lisansüstü eğitimine de devam etmiştir ve MBA derecesi ile mezun olmuştur.

Strateji ve Yatırım Danışmanı olarak, farklı sektörlerdeki şirketlere Yönetim, Organizasyon, Stratejik Planlama, Değişim Yönetimi, Hedef Belirleme, Vizyon Geliştirme, Yeniden Yapılanma, Performans Değerlendirme Sisteminin Kurulması ve Uygulanması, Yeni Organizasyonlar Oluşturulması ve yönetilmesi, Kurumsallaşma, Kurum Kültürü Oluşturma gibi konularda danışmanlık yapmıştır. Kurumsal Yönetim, Kurumsal Risk Yönetimi, Kurumsal Finansman, Aile Şirketlerinde Kurumsallaşma ve borsa şirketlerine Sermaye Piyasası Mevzuatları konularında halen çalışmalarına devam etmektedir. Yatırım Danışmanlığı konularında; finansal durum analizi ve raporlama, Mali Disiplin Oluşturma ve Bütçeleme Teknikleri, şirketlerin halka arz süreçlerinin gerçekleştirilmesi projelerinde görev almıştır. Kurumsal finansman ve danışmanlık konularında; şirketlerin yurt dışı piyasalardan finans kaynakları bulmalarının sağlanması, yurt dışı kaynaklardan sektörel bazda proje finansmanı, ortak bulunması, şirket birleşme, devir ve satın almalarının gerçekleştirilmesi gibi hizmet vermiştir.

Misafir öğretim görevlisi olarak üniversitelerin lisansüstü ve doktora programlarında Kurumsal Yönetim, Kurumsallaşma, Risk Yönetimi, Yönetim Kurullarının oluşumları, yapılanmaları ve etkin çalıştırılması, şirket stratejik yapılandırılmaları konularında ders vermekte, halen bir Vakıf üniversitesinde Danışma Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Türkiye İş hayatı ve ekonomisindeki çalışmalarından dolayı Kurumsal Yönetime Katkı ödülü ile onurlandırılmıştır. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği'nin de 2015-2019 yıllarında Yönetim Kurulu Üyesidir. Sermaye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Piyasası mevzuatlarına uygun olarak 2012 yılından bu yana birden çok Borsa şirketinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almıştır. 2014 - 2021 yıllarında Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almış olup, Nisan 2021'den bu yana Yönetim Kurulu Danışmanı olarak çalışmaktadır.

Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler

Genel Müdür : Çağan ERKAN
Mali İşler Genel Müdür Yrd. : Nazlı YILMAZ
Kurumsal İletişim ve Paz. Genel Müd. Yrd. : Cem ENGİN

31.12.2021 tarihi itibarıyla şirketimizin bordrosunda 5 kadın, 8 erkek olmak üzere toplam 13 personel mevcuttur. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır.

Çağan ERKAN

Genel Müdür

1991 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden İşletme Mühendisliği derecesi ve 1994 yılında St. John Fisher College Graduate School of Management'dan MBA derecesi ile mezun olmuştur. 1994 yılında çalışmaya başladığı Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'den Haziran 2015 tarihinde Kurumsal Finansman'dan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak ayrılmıştır. Haziran 2015 itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketinde Genel Müdür olarak göreve başlamıştır.

Nazlı YILMAZ

Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

1996 yılında Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nde Lisans eğitimini tamamlayan, MEF Üniversitesi Hukuk Bölümü'nde 2017-2019 yılları arasında Yüksek Lisans eğitimini tamamlayan Yılmaz, 1997- 2003 yılları arasında Ege Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şirketinde Mali İşler-Finans Yetkilisi olarak görev yapmıştır. 2003 yılında Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye geçerek Mali İşler - Finans Müdür Yardımcılığı pozisyonunda çalışmıştır. 2004 yılından bu yana Doğuş Grubu bünyesindeki Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Direktörü olarak görev yapmakta olup, 01 Ocak 2014 tarihi itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı görevine terfi etmiştir. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD), GYODER Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Komitesi (GYO), GYODER Yasal Düzenlemeler Komitesi, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) Yatırım Ortaklıkları Meslek Komitesi ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) Disiplin Komitesi üyesidir. Aynı zamanda Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sertifikası (2005), Bilirkişi sertifikaları ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey-3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir.

Cem ENGİN

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı

U.K./Nottingham Trent University, Uluslararası İşletme Yönetimi alanında Lisans (BA-Hons) ve U.K./Londra European School of Economics, Uluslararası Pazarlama Yönetimi alanında Yüksek Lisans (MBA) dereceleri ile eğitimini 2001 ve 2005 yılları arasında tamamlamıştır. Cem Engin, 1999 ve 2001 yılları arasında Doğan Grubu'na bağlı yurtiçi grup şirketlerinde Dış Ticaret ve Satın alma operasyonları görevlerinde bulunmuş Ocak 2001'de grubun yurt dışı (Londra/U.K.) şirketine transfer olarak 2005 yılına kadar Dış Ticaret ve Satın alma Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmüştür. Mayıs 2005'te Doğuş Grubu ailesine katılan Engin, Doğuş Grubu'na bağlı Holding Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri, Doğuş Otomotiv (DOD, Porsche) grup şirketlerinde Direktörlük ve Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini icra ederken Haziran 2007'de Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Kurumsal İletişim, Pazarlama ve Kiralamadan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak transfer olmuş ve görevine halen devam etmektedir Engin, Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD), Türkiye Etik ve İtibar Derneği (TEİD), Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesidir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri 29.03.2021 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında 2021 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği olağan Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere 1 yıllık süre için seçilmiş ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 374'üncü ve 375'inci maddelerinde belirtilen yetkileri haiz bulunmaktadır. Yönetim Kurulu bir başkan ve beş üyeden oluşmaktadır.

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bağımsızlık ölçütlerini taşımaktadır. Bağımsız üyeler mevzuat, esas sözleşme ve ilkeler çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri anda, ilgili tarihte Aday Gösterme Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesine sunmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin eki "Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.6'ncı maddesine göre Bağımsız üyelerin bağımsızlık kriterlerine sahip olduğunu onaylamıştır. Bu belge şirket internet sitesinde mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, 29.03.2021 tarihinde seçtikleri Genel Kurul'a sunulmuştur.

01.01.2021-31.12.2021 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum olmamıştır.

Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri şirket Esas Sözleşmesi'nin 11-15. Maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir. İlgili maddelere göre şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurul'ca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin, şirket faaliyet konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususunda TTK 395. ve 396. maddeleri kapsamında Genel Kurul'dan onay alınmaktadır.

01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

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

Yönetim Kurulu'nda her üyenin eşit oy hakkı olup, görevlerini etkin olarak yerine getirebilecekleri sıklıkta toplantı düzenlenmekte ve sekreteryası şirket tarafından gerçekleştirilmektedir. Yönetim Kurulu toplantılarında gündem önceden hazırlanarak üyelerin incelemesine sunulmaktadır. Yönetim Kurulu; Şirket işleri lüzum gösterdikçe toplanır.

Yönetim Kurulu 01.01.2021-31.12.2021 döneminde 23 defa toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 30 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarında 01.01.2021-31.12.2021 döneminde muhalefet veya farklı görüş beyan edilmemiştir.

01.01.2021-30.09.2021 döneminde alınan Yönetim Kurulu kararlarının ilişkili taraf işlemleri ile ilgili olanlarında; ilişkili taraflarla ilintili olan Yönetim Kurulu üyeleri kararlara katılmayarak, Sermaye Piyasası mevzuatına uygunluk sağlanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2021-31.12.2021 döneminde Yönetim Kurulu'nun şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık durumu söz konusu olmamıştır.

01.01.2021-31.12.2021 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin Yönetim Kurulu toplantı gündemlerine özellikle alınmasını istedikleri bir konu olmamıştır.

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. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri de tüm kararlara katılmışlar, olumlu oy kullanmışlardır.

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

Yönetim Kurulu yapımız hızlı ve rasyonel kararlar alınmasına ve kurumsal yönetim ilkeleri gereği kurulması zorunlu olan komitelerin oluşumuna ve çalışmalarını etkin bir şekilde yürütmelerine imkan sağlayacak şekilde oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu'nda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunmakta ve üyelerin çoğunluğu icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu'nun bir üyesi icracı, beş üyesi ise icracı değildir. İcrada görevli olmayan üyelerden ikisi bağımsız üyedir.

Yönetim Kurulu'nun iki bağımsız üyesi istihdam, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Doğuş Holding A.Ş. ile ve şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlarla ticari ilişkisi bulunmamaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı ile üç Yönetim Kurulu üyesi ise Doğuş Grubu şirketlerinde; Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu üyesi, Hukuk Danışmanı, Genel Müdür ve icralarında görev yapmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikteki işlemleri bizzat veya başkaları adına yapabilmeleri ve rekabet edebilmeleri, bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususu yapılan müzakereler sonucunda 29.03.2021 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edilmiştir. Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış olduğu herhangi bir işlem yoktur.

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

01.01.2021-31.12.2021 döneminde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

01.01.2021-31.12.2021 dönemine ait İlişkili Taraf İşlemleri Raporu hazırlanarak 23.02.2021 tarih 2022/6 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilip 23.02.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve şirket çalışanları haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamış, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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

27.06.2016 tarih ve 2016/441 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası oluşturularak www.dogusqvo.com.tr şirket internet sitesinde yayınlanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

27.05.2020 tarih ve 2020/20 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile; Şirket Yönetim Kurulu 27 Haziran 2016 tarihli toplantısında onaylanan Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası doğrutusunda Şirket Yönetim Kuruluna %25 oranında kadın üye atanması hususunda hedef belirlendiği ancak küresel ölçekte yaşanan COVID-19 salgınının ülkemizi de derinden etkileyen ekonomik ve sosyal son derece olumsuz etkileri ve sebep olduğu hızlı değişimlerin yaşandığı bu süreç nedeniyle Şirket yönetim kuruluna kadın üye atanmasına ilişkin bir gelişme yaşanmadığı belirtilmiştir. Önümüzdeki süreçte yaşanması beklenen normalleşme sürecinde Yönetim Kuruluna kadın üye atanması hususunun Şirket politikaları doğrutusunda gündeme alınmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

Bu doğrutuda yapılan değerlendirmeler neticesinde, görev süresi 2021 yılı Mart ayı itibariyle sona eren Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Mustafa Sabri Doğrusoy'un yerine Şirket'in 29.03.2021 tarihli 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız yönetim Kurulu üyesi olarak Prof. Dr. Güler Aras seçilmiştir.

2021 yılının ilk üç aylık döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimize önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık net 8.000 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır.

29.03.2021 tarihli Genel Kurul'da ise, huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık net 10.000 TL ödenmesine karar verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri aday gösterilme süreci esnasında, Yönetim Kurulu'na seçilmeden önce, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan kriterler çerçevesinde aşağıda belirtilen bağımsızlık beyanını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulunda Bağımsız Üye olarak görev yapmak üzere, Prof. Dr. Güler ARAS ve Murat Bahadır TEKER'in bağımsız üye beyanları 22 Şubat 2022 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda ilan edilmiş olup, şirketimizin internet sitesinde mevcuttur. Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik kişilerden oluşmaktadır.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

- Şirkette, Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre şirketin yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı ve/veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam nedeniyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, halen/üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,
- 31 Aralık 1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine ve Yönetim Kurulu tarafından görevlendirildiğim şirket adına temsil görevlerine zaman ayıracağımı,
- Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim,
- Denetim, muhasebe ve finans konularında 5 yıllık deneyime sahiptir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul, hissedarlarımız ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunarım.

22 Şubat 2022

Murat Bahadır TEKER

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda:

- a) Şirkette, Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre şirketin yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişkide bulunmadığımı,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı ve/veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam nedeniyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, halen/üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,
- d) 31 Aralık 1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (C.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine ve Yönetim Kurulu tarafından görevlendirildiğim şirket adına temsil görevlerine zaman ayıracağımı,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim. Yönetim Kurulu, Genel Kurul, hissedarlarımız ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunarım.

22 Şubat 2022

Prof. Dr. Güler ARAS

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Şirketimizin "01.01.2021-31.12.2021" dđnemine ait bağımsız denetimden geđmiŐ finansal tabloları Yđnetim Kurulu'nun 23.02.2022 tarih ve 2022/5 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)"nin 2'nci bđlđmđnđn 9'uncu maddesi gereğince Sorumluluk Beyanında bulunmuş ve Finansal Raporlarımız ile aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan etmiştir.

FİNANSAL TABLOLARIN KABULĐNE İLİŞKİN YĐNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ: 23 Şubat 2022
KARAR SAYISI : 2022/5

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN SERİ: II, NO:14.1 SAYILI TEBLİĞİN İKİNCİ BĐLĐMĐNĐN 9. MADDESİ GEREĞİNCE
SORUMLULUK BEYANI

Yđnetim Kurulumuzun 23 Şubat 2022 tarih ve 2022/5 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği" çerĐevesinde, Şirketimizin 01.01.2021 - 31.12.2021 faaliyet dđnemine ilişkin solo olarak hazırlanan Bağımsız denetimden geđmiŐ Finansal Tablolar ve Dipnotlarının tarafımızca incelendiğini.

b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerĐevesinde, solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotları ile faaliyet raporunun önemli konularda gerĐeĐe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle yaniltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik iğermediğini.

c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerĐevesinde, yđrđrlđkteki Tebliğ uyarınca solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının Şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerĐeĐi dđrđst bir biÇimde beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Murat Bahadır TEKER
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Güler ARAS
Denetimden Sorumlu Komite BŞk.

Nazlı YILMAZ
Mali İŞler Genel Mđdđr Yrd.

Çağan ERKAN
Genel Mđdđr

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ: 28 Şubat 2022
KARAR SAYISI: 2022/9

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN 11-14.1 SAYILI "SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ VE KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ 11-17.1 GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI

Yönetim Kurulumuzun 28 Şubat 2022 tarih ve 2022/9 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği 11-14.1 gereği, Şirketimizin 01.01.2021 - 31.12.2021 faaliyet dönemine ilişkin olarak hazırlanan ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.10.2020 tarihli kararı ile yayınlanan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamındaki açıklamalarını da içeren Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun, Kurumsal Yönetim Tebliği (11-17.1) uyarınca SPK tarafından belirlenen formatlarla 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı kapsamındaki şablonlarla hazırlanan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nun tarafımızca incelendiğini,
- Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, hazırlanan faaliyet raporunun, kurumsal yönetim uyum raporu ve kurumsal yönetim bilgi formunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, ilgili Tebliğ uyarınca hazırlanan faaliyet raporunun işin gelişim ve performansını, şirketin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüst bir biçimde yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Murat Bahadır TEKER
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Güler ARAS
Denetimden Sorumlu Komite Bşk.

Nazlı YILMAZ
Mali İşler Genel Müdür Yrd.

Çağan ERKAN
Genel Müdür

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücret Komitesi" oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Denetimden Sorumlu Komite iki üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ise üç üyeden oluşmuştur.

Yönetim Kurulu, Komitelerin etkin ve verimli çalışması için gerekli koordinasyon ve gözetimi sağlar. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve halka açıklanır.

Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyelerinin çoğunluğu ve başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır.

01.01.2021-31.12.2021 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 29.03.2021 tarihinde gerçekleştirilen 2020 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 15.04.2021 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısında Komitelerde görev dağılımı yapılmıştır. 15.04.2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar gereğince en son Komite görevlerine;

- a) Denetimden Sorumlu Komite
 - Prof.Dr. Güler ARAS - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
 - Murat Bahadır TEKER (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
- b) Kurumsal Yönetim Komitesi
 - Prof.Dr. Güler ARAS – Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
 - Murat Bahadır TEKER - (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
 - Hasan Hüsnü GÜZELÖZ - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı)
- c) Riskin Erken Saptanması Komitesi
 - Murat Bahadır TEKER – Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Prof.Dr. Güler ARAS (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
 - Hasan Hüsnü GÜZELÖZ - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı) seçilmişlerdir.

Denetimden Sorumlu Komite ile Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesinin faaliyet ve çalışma esasları konusunda detaylı bilgi şirketimizin internet sayfasında yer almaktadır.

2021 yılı içerisinde tüm Yönetim Kurulu Komiteleri, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi çalışma esasları kapsamındaki görev ve sorumlulukları yerine getirmiş, çalışma planlarına uygun bir şekilde toplantılar düzenlemiştir. Komitelerin çalışmaları hakkındaki bilgiler ile yıl içinde yapılan toplantıların sonuçlarını içeren toplantı tutanakları Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Komitelerinin çalışmalarından beklenen faydanın temin edildiği görüşündedir.

Denetimden Sorumlu Komite

Komite Şirketin Yönetim Kurulu bağımsız üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşmaktadır.

Komite Başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. İcra Başkanı, Genel Müdür komitede yer alamaz.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Komite, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenmiş denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir.

Komite, Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları gözetiminde gerçekleştirilmektedir. Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler belirlenerek yönetim kurulunun onayına sunulmaktadır.

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

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

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

Komite, çalışmaların etkinliği için en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır. Yaptıkları tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını tutanağa bağlanarak alınan kararları Yönetim Kurulu'na sunar.

Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2021-31.12.2021 döneminde 8 (sekiz) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2021-31.12.2021 döneminde, Komitenin kendi görev ve sorumluluk alanı ile ilgili Yönetim Kuruluna yazılı olarak herhangi bir olumsuz tespit ve öneride bulunulmasını gerektirecek bir durum söz konusu olmamıştır.

12 Şubat 2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında:

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından gerçekleştirilen çalışmalar çerçevesinde, iç denetim yetkinliğinin geliştirilmesi ve iş süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik olarak iç denetim faaliyetlerinin dış kaynak kullanımı yoluyla Uluslararası İç Denetim standartlarına uygun bir şekilde gerçekleştirilmesi, raporlanması ve bulgulara ilişkin önerilerin sunulması konusunda 2018 yılında DRT (Deloitte) Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.'den hizmet alınmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı oybirliği ile kabul edilip 12.02.2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

Komite: 28.12.2018 tarih 2018-07 sayılı toplantısında, Şirketin 2018 yılının değerlendirmesini ve Kurumsal Yönetim Tebliği II 17.1 Ek Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.5.9 gereği olarak iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyiş ve etkinliğinin gözetimini yapmak için iç kontrol sisteminin kurulması çalışmalarına başlanmış olduğunu ayrıca 2018 yılı içerisinde bu doğrultuda denetim çalışmaları başlamış olduğunu, 2019 yılının ilk çeyreğinde raporun tamamlanması hedefinin konulduğunu içeren toplantı tutanağını Yönetim Kurulu'nun bilgi ve onayına sunmuştur. İç denetim raporu 2019 yılının son çeyreğinde tamamlanmıştır.

Komite başkan ve üyesi yönetim kurulunun bağımsız üyelerinden seçilmiştir ve Komitenin görev alanına giren konularda deneyim sahibidirler.

Denetimden Sorumlu Komite 25.12.2021 tarih, 2021-08 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komite, Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunu izler, kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uyulmaması nedeniyle meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici önerilerde bulunur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamındaki çalışmalarını gözetir.

Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevlerini de yerine getirir.

Komite kısaca; Şirketin Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra Başkanı, Genel Müdür komitede yer alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşur. Komite yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır.

Komite kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uyulmaması nedeniyle meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici önerilerde bulunur. Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin sağlanmasında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında öncü rol oynar. Bu amaca yönelik olarak Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarını gözetmektedir.

Faaliyet raporunda yer alan ve kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu'nun hazırlanmasına destek olur, faaliyet raporunda yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.

Aday gösterme komitesi görevini üstlenen, Kurumsal Yönetim Komitesi: Kurumsal Yönetim Tebliğinde belirtildiği üzere, yönetim ve pay sahipleri de dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın Sermaye Piyasası mevzuatına göre bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını titizlikle değerlendirir ve buna ilişkin değerlendirmesini bir raporla yönetim kurulunun onayına sunar. Bağımsız Yönetim Kurulu üye adayının, ilgili mevzuat, esas sözleşme ve Kurumsal Yönetim Tebliğinde yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna dair yazılı bir beyan alır.

Ücret Komitesi görevini üstlenen, Kurumsal Yönetim Komitesi: Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirleme ve bunların gözetimini yapma görevini yerine getirir. Ayrıca Komite, Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini ve ücretlendirmede kullanılabilecek ölçütleri belirleme ve Yönetim Kurulu'na sunma görevini komite toplantısında karara bağlamış, rapor ile önerilerini yönetim kurulunun onayına sunar.

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2021-31.12.2021 döneminde 4 (dört) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. İlgili toplantılarda yıl içerisinde gerçekleştirilecek personel ücret artışları ve bağımsız yönetim Kurulu üyesi adaylarının değerlendirilmesi konuları ele alınmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi 25.12.2021 tarih 2021-04 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktan ibarettir. Riskin Erken

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İcra Başkanı veya Genel Müdür Komite 'de görev alamaz. Komite, toplantı esasıyla çalışır. Komite, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta Şirket merkezinde toplanır.

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

Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç duyduğu konularda bağımsız uzman görüşlerinden faydalanabilir. Komitenin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanır.

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

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve şirketin risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur.

Komitenin başlıca görevleri ise;

- Şirketin izleyeceği risk yönetimi stratejilerinin ve politikalarının belirlenerek hazırlanması, Yönetim Kurulu onayına sunulması ve uygulamaların izlenmesi.
- Şirketin taşıdığı temel risk limitlerinin belirlenmesi için Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunulması ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemelerin gerçekleştirilmesi.
- Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ve yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunulması ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesi.
- Risk ölçüm, yöntem ve sonuçlarının doğruluğunun ve güvenilirliğinin sağlanmasına ilişkin izlemenin yerine getirilmesidir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2021-31.12.2021 döneminde 7 (yedii) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 28.12.2021 tarih 2021-07 sayılı komite toplantısında 2021 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirketimizin 12.03.2009 tarih, 260 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile şirket ve yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlamak üzere kurulan "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" kaldırılarak 25 Haziran 2014 tarih ve 2014/387 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile; 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 11'inci maddesi gereğince "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" kurulmuştur. Tebliğin ilgili maddesi gereği bu bölüm doğrudan ortaklık genel müdürüne bağlı olarak çalışmakta Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından çalışmaları gözetilmektedir.

Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi olarak Hasan Hüsnü GÜZELÖZ, bölüm personeli olarak Nazlı YILMAZ görevlendirilmiştir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi Hasan Hüsnü GÜZELÖZ ve bölüm personeli Nazlı YILMAZ "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3" ve "Kurumsal Yönetim Derecelendirme" lisanslarına sahiptir ve ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışmaktadırlar.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Müdüre doğrudan bağlı olarak görev yapacak Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün amacı: tüm paydaşlarımıza mevzuatlara uygun olarak bilgilendirmeleri yapmak ve kamuoyu ile şeffaflıkla paylaşmaktır.

Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'ndan kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı'na ve ilintili tebliğlere ve faaliyetlerde dayanak alınan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak pay sahipleri ile ilgili her türlü görevleri yerine getirmek.
- 27.12.2013 tarih, 28864 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak, 01.01.2014'te yürürlüğe giren Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği (VII-128.6)'e uygun olarak tüm işlemleri gerçekleştirmek.
- Mevzuatlara uygun olarak, faaliyetlere ilişkin gerekli açıklamaların Kamuoyu Aydınlatma Platformunda, Merkezi Kayıt Kuruluşunda, Kurumsal internet Sitesinde zamanında yapılmasını sağlamak/ koordine etmek.
- Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10'e uygun olarak, Kurumsal Yönetim Komitesinin gözetim görevini yapmasına olanak sağlamak.
- Yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmak.
- Yıllık ve dönemsel faaliyet raporlarının hazırlanmasını ve bunların mevzuata uygun olacak şekilde kamuoyu ile paylaşılmasını sağlamaktır.

Ayrıca; Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasının sağlanması, ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak, Pay sahipleri ile şirket üst yönetimi ve yönetim kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek bilgi akışının temin edilmesi,

Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirlerin alınması,

Kurumsal Yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek gibi başlıca görevleri vardır.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10 uyarınca yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetme görevini hassasiyetle yerine getirmektedir.

03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereğince Yönetim Kurulu'na Yatırımcı İlişkileri 2020 Raporları sunulmuş ve 14.12.2020 tarih ve 2020/30, 25.12.2020 tarih ve 2020/32 sayılı Yönetim Kurulu kararları ile kabul edilmiştir.

01.01.2021-31.12.2021 döneminde pay sahiplerinden Yatırımcı İlişkileri Bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan başvuruların hepsi cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisinin ve bu bölümde görev alan kişinin adı, soyadı ve iletişim bilgileri 25.06.2014 tarihinde özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kamuyu Aydınlatma Platformunda şirketimizin Genel Bilgiler sayfasında, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi ve personelinin adı, soyadı, görevi, iletişim bilgileri ve lisans belgesi türü belirtilmekte olup 01.01.2021-31.12.2021 döneminde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

26.07.2016 tarihinde Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından şirketlere ulaştırılan ve Kamuyu Aydınlatma Platformu Mevzuat ve Duyurular bölümünde ilan edilen "KAP Üyeliğine ve KAP'a Bildirim Gönderimine İlişkin Usul ve Esaslar Yönergesi"nin güncellenmiş dokümanı Yatırımcı İlişkileri Bölümümüzce titizlikle incelenmiş ve gereği yapılmıştır.

Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:

29.03.2021 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2021 yılı içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.11.3.6 ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395nci ve 396ncı maddeleri gereğince; Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hisimlerinin, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda izin verilmesi, yapılan müzakereler sonucunda, oy birliği ile kabul edilmiştir.

Ayrıca 2020 yılında bu nitelikte herhangi bir işlem gerçekleşmediği konusunda Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.

01.01.2021-31.12.2021 döneminde Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış oldukları herhangi bir işlem yoktur.

II-YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, Kar Payı Gibi Menfaatler

Şirketimizin üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılar oluşturmaktadır. Sağlanan faydalar tutarı; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine; maaş, primler, SGK işveren primleri, işsizlik işveren primleri, özel sigortalar (sağlık, hayat ve yönetici sorumluluk) ile bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur haklarından oluşmaktadır.

01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 299.044,18-TL; Yönetim Kurulu danışmanlarına ödenen menfaatler toplamı 277.629,14-TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 2.534.659,18-TL olmak üzere toplam 3.111.332,50-TL olarak gerçekleşmiştir.

III-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER

GYO Şirketlerinin Gelişimi ve Faaliyetleri

Ülkemizde GYO'lar 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilmiş ve GYO şirketleri ilk kez 1997 yılında borsada işlem görmeye başlamıştır.

GYO'lara ilişkin usul ve esaslar SPK'nın III-481 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde belirlenmiştir. İlgili tebliği 28 Mayıs 2013 Tarih ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

GYO'ların Piyasa Değeri

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla halka açık 35 adet GYO şirketi bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 dönemi itibarıyla halka açık GYO'ların piyasa değerleri toplamı yaklaşık 79,8 milyar TL'dir.

BİST100 - GYO Endeksi

Borsa İstanbul (BİST) performansını incelediğimizde BİST100 endeksi 2021 yılını %25,8 artışla 1.857,65 puandan kapatmıştır. GYO Endeksi ise 2021 yılını %11,39 artarak dönemi 721,09 seviyesinden tamamlamıştır.

Türkiye Ekonomisi

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelere ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştu. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

TCMB, Mart 2021'de %19'a kadar çıkardığı politika faizini, sonraki toplantılarda kademeli olarak indirerek aralık ayında %14 seviyesine çekti. TCMB'nin politika faizini indirmesinin ardından USD/TL kuru 20 Aralık'ta 18,4 ile tarihi yüksek seviyesini gördü. Türk lirasının ani değer kaybını durdurmak amacıyla 20 Aralık'ta düzenlenen Kabine toplantısının ardından "kur korumalı TL vadeli mevduat" uygulaması duyuruldu. Ocak ayında politika faizi değişikliğine gitmeyen TCMB, fiyat istikrarının sürdürülebilir bir zeminde şekillenmesi amacıyla TL'yi önceliklendiren bir politika çerçevesi gözden geçirme süreci yürüttüğünü ifade etti. Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Kasım 2021 itibarıyla %11,2 oldu. *

*Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu – 2021 İkinci Yarı

Ofis Sektörü

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılana kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle 2 senenin ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir. Bu süreçte yılın ilk yarısında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerleyen firmalar, ikinci yarıda hızlıca hibrit çalışma modeline adaptasyon sağlayarak büyük oranda ofise dönüşler gerçekleştirmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesinin gözlemlenmesi ile karma çalışma modeline olan adaptasyon şirketlerin bu konuda hızlıca aksiyon almasına sebep olmuştur. 2 yıllık pandemi sürecinin tüm dünya ve ülke ekonomisinde yarattığı olumsuz baskı neticesinde yılın sonlarına doğru enflasyonist baskı giderek artmış ve ardından gelen döviz kuru hareketliliği ile piyasada biriken talep ticari şartların daha önceden belirlenmesi ile büyük oranda son çeyrekte gerçekleşmiştir. Özellikle MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiralardan yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir. *

*Cushman & Wakefield – Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2022

İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülasyon kiralananabilir ofis stoku 2021 yılı sonunda 2.731.384m² seviyelerinde bulunuyor. 2021 yılının ikinci yarısında A sınıfı ortalama kira rakamları Türk lirası (TRY) bazında bütün bölgelerde arttı. Son 6 ayda kiralardaki Türk lirası (TRY) cinsinden artış oranı %48,5'i bulurken, ABD Doları bazında ise yaklaşık %4 oranında azaldı.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2021 yılı ikinci yarısında yaklaşık 35.274m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %52'lik bölümü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %17'si MİA bölgesinde gerçekleşti. Bu bölgeleri %16 oranı ile Kağıthane/Cendere bölgesi takip ediyor. Yeni kiralama işlemlerinin yaklaşık %22'lik bölümünün esnek ofis operatörleri tarafından yapılmış olması dikkat çekiyor. Bu veriler pandemi sürecinde esnek ofislere oluşan ilginin artarak devam ettiğini gösteriyor. Covid-19 salgını nedeniyle bu dönemde firmaların yeni kiralamalarda veya sözleşme yenilemelerinde esnek çalışma düzenine göre kararlar aldıklarını ve ofis alanını bir ölçüde azalttığını söyleyebiliriz. Bu durumdan dolayı yeni kiralama talebinin sınırlı olması İstanbul genelindeki ortalama boşluk oranını 2020 yılı boyunca arttırdı. A sınıfı ofislerin boşluklarındaki artış 2021 yılının ilk yarısında yavaşladı ve yılın ikinci yarısında boşluk oranı düşmeye başladı. Son 6 ay içinde ofis boşluk oranları 185 baz puan azalarak %27,23 olarak gerçekleşti. 2017 yılsonunda %75 ve 2018 yılı ikinci çeyrek sonunda da %8 seviyelerine yükselen ofis getiri oranları, 2021 yıl sonu itibarıyla %8 seviyelerinde kalmaya devam ediyor. **

** Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu – 2021 İkinci Yarı

Otel Sektörü

Pandemi ile düşüşe geçen turizm sektörü 2021 yılında seyahat kısıtlamalarının kaldırılması ve aşılana kişi sayısının artmasıyla iyileşme göstermiştir. Bu iyileşme ile turizm parametreleri geçen seneye oranla ciddi gelişme kaydetmiştir fakat pandemi öncesi dönemin gerisinde kalmıştır. Türkiye 2021 yılı otel dolulukları bir önceki yılın aynı dönemine göre %45 artarak %52 olarak kaydedilirken bu oran, İstanbul'da %55 olarak gerçekleşmiştir. Ortalama günlük satılan oda bedeli ise artış göstererek, 2021 yılında Türkiye'de ve İstanbul'da sırasıyla €82 ve €91 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa'da ise 2021 yılında; ortalama doluluk oranı %43 ve ortalama günlük satılan oda bedeli ise €104 olarak gerçekleşirken, Türkiye'de aynı dönemde kaydedilen oda fiyatı Avrupa'nın gerisinde kalmıştır.

2021 yılında Türkiye genelinde tesis sayısı 4.511'e ulaşırken, 5 yıldızlı otel sayısı turizm belgeli işletme tesislerinin %16,7'sini oluşturmaktadır. İstanbul'da işletme belgeli tesis sayısı 671'e yükselirken, 5 yıldızlı otel toplam tesis sayısının %18'ini oluşturmaktadır.

2021 yılında, Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı pandeminin etkilerinin bir yansıması olarak bir önceki yıla göre %88,08 oranında belirgin bir artışla 30,97 milyon ile sınırlı kalmıştır. Bununla birlikte, geçen senenin bir önceki dönemine oranla en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında %121'lik artış ile Rusya (4.694.422) birinci, %176'lık artış ile Almanya (3.085.215) ikinci, %106'lık artış ile de Ukrayna (2.060.008) üçüncü sırada olup Ukrayna'yı sırasıyla Bulgaristan ve İran izlemektedir. İstanbul için 2021 yılında en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında %9,23'lük pay ile Almanya (832.915) ile birinci, %8,25'lik pay ile İran (769.127) ikinci, %8,28'lik pay ile Rusya (747.285) üçüncü sırada olup Rusya'yı sırasıyla Fransa ve Irak izlemektedir. *

* Cushman & Wakefield – Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2022 – Otel Pazarına Bakış

Perakende Sektörü

Pandeminin ekonomi üzerindeki etkisini daha belirgin hissettiğimiz bir yıl olan 2021'in ilk yarısı sokağa çıkma kısıtlamalarından dolayı durağan geçmiştir. Yılın ikinci yarısında ise perakende sektörü; aşılana kişi sayısının artması, haftasonu kısıtlamalarının kaldırılması, normal mesai saatlerinin uygulanmaya başlanması ve Eylül ayında yüz yüze eğitime geri dönülmesi ile toparlanma sinyalleri göstermeye başlamıştır. Yılın son çeyreğinde gündeme gelen Covid-19 virüsü yeni varyantları ve vaka sayılarındaki artış endişeye sebep olsa da bu durumun fiziksel perakendeyi beklenen kadar etkilemediği gözlemlenmiştir. Ayrıca, uluslararası tedarik zinciri krizi, artan enflasyon ve dalgalı kur sebebiyle artan maliyetler sektörün üzerinde baskı oluşturmaktadır.

AYD/Akademetre tarafından sağlanan alışveriş merkezleri perakende verileri göz önüne alındığında; Kasım 2021'de alışveriş merkezi ciro endeksinde bir önceki yıla göre %80,2'lik ciddi bir artış gözlemlenmiştir. Tüm kategorilerde ise önceki yıla göre belirgin bir artış kaydedilmiştir. Giyim ve ayakkabı kategorileri metrekare verimlilik endekslerinde sırasıyla %89 ve %102,9 seviyelerinde artmış olup giyim kategorisinde bir önceki aya göre %3,9'luk azalış yaşanırken, ayakkabı kategorisinde %0,8 artış gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, belirgin olarak en yüksek kaydedilen artış %136,3 oranla yeme içme kategorisinde gerçekleşirken, diğer kategorilere kıyasla daha düşük ivme ile artan

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kategoriye göre ise yine bu çeyrekte de %28,7 ile teknoloji olduğu gözlemlenmiştir. Yeni Covid-19 varyantlarının ortaya çıktığı ve vaka sayılarının yükselişe geçtiği Kasım 2021'de bir önceki aya göre ziyaretçi sayısı endeksinde %6,25'lik bir düşüş gerçekleşmiştir. Ancak, bir önceki yılın aynı ayına göre karşılaştırıldığında %38,9 artış kaydedilmiştir. Öte yandan, TÜİK verilerine göre, takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi ve cirosu Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına kıyasla sırasıyla %16,3 ve %45,5 artış kaydetmiştir. Pandemi sonucu tüketici alışkanlıklarının değişimine paralel olarak artan online satış hacmi Kasım ayında da bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %42,9 oranında, online satış cirosu ise %64,5 oranında artış kaydetmiştir. Bununla beraber, tüketici güven endeksi Aralık ayında bir önceki aya kıyasla %3,1 oranında azalmıştır. *

* Cushman & Wakefield - Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2022 - Perakende Pazarına Bakış

Mevsim etkilerinden arındırılmış perakende ticaret sektörü güven endeksi Aralık ayında %0,4 oranında azalarak 121,5 değerini aldı. Perakende ticaret sektöründe bir önceki aya göre, son üç aylık dönemde iş hacmi satışlar alt endeksi %2,4 artarak 133,6 oldu. Mevcut mal stok seviyesi alt endeksi %2,9 azalarak 96,9 değerini aldı. Gelecek üç aylık dönemde iş hacmi-satışlar beklentisi alt endeksi ise %1,3 azalarak 133,8 oldu.

Mevsim etkilerinden arındırılmış perakende ticaret sektörü güven ve eğilim endeksleri, Aralık 2021**

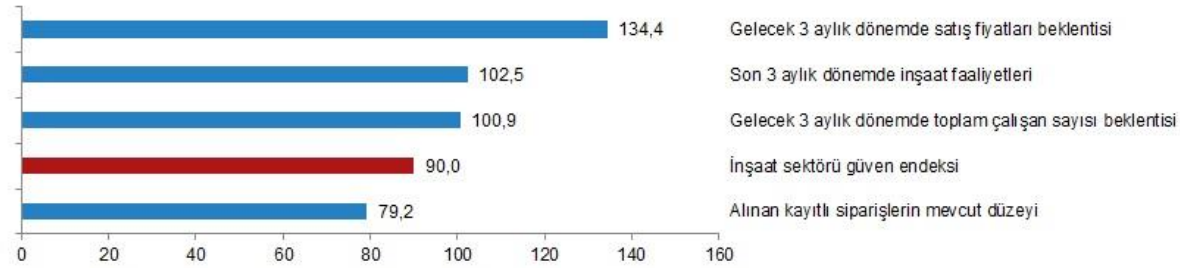


*TUIK, Aralık 2021 Sektörel Güven Endeksleri

İnşaat Sektörü

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 93,6 iken, Aralık ayında %3,9 oranında azalarak 90,0 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %3,2 azalarak 79,2 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %4,4 azalarak 100,9 değerini aldı.

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven ve eğilim endeksleri, Aralık 2021 *



* TUIK, Aralık 2021 Sektörel Güven Endeksleri

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2021-31.12.2021 Döneminin Değerlendirilmesi

a) Kurumsal Yönetim Derecelendirme Çalışmaları:

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Sermaye Piyasasında Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği Seri VIII No 51'e uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme raporu hazırlamak üzere 15.12.2014, 15.12.2015, 14.12.2016, 14.12.2017, 14.12.2018, 13.12.2019, 14.12.2020 ve 14.12.2021 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

Konuya ilişkin detay bilgi Faaliyet Raporunun Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu başlıklı kısmında detaylı olarak yer almaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme raporumuz, şirketimizin internet sitesinde (www.dogusgyo.com.tr) Yatırımcı İlişkileri-Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporları bölümünde mevcuttur.

b) Derecelendirme Raporu Çalışmaları:

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 21 Şubat 2020 tarih ve 8876 sayılı kararı ile bankacılık sektöründe toplam riski talep edilen krediler dahil, Türkiye Bankalar Birliği Risk Merkezi nezdindeki en güncel bilgilere göre 500 milyon TL ve üzerinde olan bankalar ve finansal kuruluşlar dışındaki şirketlerin kredi kullanabilmesi için 30.06.2021 tarihine kadar Kurulca yetkilendirilmiş bir derecelendirme kuruluşundan derecelendirme notu alması zorunluluğu getirilmesi sebebiyle Doğuş Grubu ile yürütülen çalışmalar sonucunda JCR Eurasia Rating-JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. firması ile 1 Nisan 2021 tarihli rating sözleşmesi imzalanmıştır. Şirketimizin JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme süreci tamamlanmış olup, Şirketimizin Uzun Vadeli Ulusal Notu "BBB-(Trk)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notu ise "A-3(Trk)/Stabil" olarak belirlenmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Notları ise "BB/Stabil" olarak eşleştirilmiştir. 25 Haziran 2021 tarihli KAP açıklaması ile duyurusu yapılmıştır.

c) Genel Kurul Toplantıları:

Şirket'in 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 01.03.2021 tarih 2021/12 sayılı Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda ilan edilerek 29.03.2021 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Toplantı sonrası, toplantı tutanağı ve ilgili belgeler 29.03.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuya duyurulmuş, ayrıca şirket internet sitesinde pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

d) Yönetim Kurulu Toplantıları:

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu belirlenen tüm hedeflere ulaşıp ulaşılamaması konusunu titizlikle takip etmektedir.

29.03.2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulu 30.03.2021 tarihli Yönetim Kurulu

toplantısında yapmış olduğu görev dağılımı neticesinde; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hüsnü Akhan, Yönetim Kurulu Üyeliklerine; Ekrem Nevzat Öztangut, Hasan Hüsnü Güzelöz, Erdem Tavas, Güler Aras, Murat Bahadır Teker seçilmiş ve 07.04.2021 tarihinde tescil edilerek Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

15.04.2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yapılan işe; Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkan ve üye seçimleri de yapılmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komitesine; Prof. Dr. Güler Aras- Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) Murat Bahadır Teker-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesine; Murat Bahadır Teker - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Prof. Dr. Güler Aras-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye (İcracı Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesine; Prof. Dr. Güler Aras- Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) Murat Bahadır Teker-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye (İcracı Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesinin görevlerini de üstlenmektedir.

01.01.2021-31.12.2021 döneminde;

Şirket Yönetim Kurulunun 28.01.2021 tarihinde yapılan toplantısında;

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 21 Şubat 2020 tarih ve 8876 sayılı kararı ile bankacılık sektöründe toplam riski talep edilen krediler dahil, Türkiye Bankalar Birliği Risk Merkezi nezdindeki en güncel bilgilere göre 500 milyon TL ve üzerinde olan bankalar ve finansal kuruluşlar dışındaki şirketlerin kredi kullanılabilmesi için 30.06.2021 tarihine kadar Kurulca yetkilendirilmiş bir derecelendirme kuruluşundan derecelendirme notu alması zorunluluğu getirilmesi sebebiyle Doğuş Grubu ile yürütülen çalışmalar sonucunda JCR Eurasia Rating-JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. firması ile rating sözleşmesi imzalanmasına, oy birliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 29.01.2021 tarihinde yapılan toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.2. Maddesinde; "Ortaklıkların hesap döneminin bitimini takip eden bir ay içerisinde, portföyünde 34 üncü madde uyarınca değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirlemeleri, söz konusu yönetim kurulu kararını Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklamaları ve bir örneğini Kurula göndermeleri gerekmektedir." denilmektedir.

İlgili madde ve şirketimiz icradan sorumlu yöneticileri tarafından düzenlenmiş olan 27 Ocak 2021 tarihli önerge dikkate alınarak;

I. 31.12.2020 tarihi itibarıyla portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkuller için;

- o Doğuş Center Maslak için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,
- o Doğuş Center Etiler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,
- o D-Ofis Maslak gayrimenkülü için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,
- o Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis Alanları için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,

ünvanlı değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına,

II. 2021 yılı hesap dönemi içinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek gayrimenkuller için ise; Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına oy birliği ile karar verildi.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Yönetim Kurulunun 01.02.2021 tarihinde yapılan toplantısında:

Tüm dünyayı ve ülkemizi etkisi altına alan Koronavirüs (Covid-19) salgınıyla mücadele kapsamında Cumhurbaşkanlığı Kabinesinde alınan kararlar doğrultusunda hazırlanan 20 Kasım 2020 tarihli genelge ile getirilen yasal kısıtlamalara bağlı olarak şirketimiz portföyünde yer alan Gebze Center AVM'de yaşanan ziyaretçi sayısında ve cirolardaki azalış nedeniyle zorluk yaşayan değerli iş ortaklarımıza destek olmak adına:

- (i) Gebze Center AVM'de 20 Kasım 2020 tarihli genelge doğrultusunda kapatılan sinema, çocuk oyun alanı ve bowling alanından, uygulama ve kararımızda bir değişiklik olmadığı sürece, kapalı kaldığı dönemlere istinaden kira alınmamasına,
- (ii) Gebze Center AVM'de 20 Kasım 2020 tarihli genelge doğrultusunda sadece paket servisi/gel-al hizmeti veren yeme-içme kiracılarımızdan, uygulama ve kararımızda değişiklik olmadığı sürece sözleşmede yazan ciro oranları üzerinden ciro kirası alınmasına; paket servisi hizmeti veremeyen yeme-içme kiracılarımızdan ise yine uygulama ve kararımızda değişiklik olmadığı sürece kira alınmamasına,
- (iii) Bunlar dışında kalan tüm kiracılarımıza destek olmak amacıyla Ocak ayı ile sınırlı olmak üzere sözleşmelerinde geçerli olan kira bedelleri üzerinden %50 oranında kira indirimi uygulanmasına,

Konuya ilişkin kararın Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'da duyurulmasına, oy birliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 22.02.2021 tarihinde yapılan toplantısında:

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından düzenlenmiş olan 19 Şubat 2021 tarihli kararda yer alan önerisi dikkate alınarak, 2021 yılı Bağımsız Denetleme Kurulu olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin ("Deloitte") seçilmesine ve Genel Kurul'un onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 22.02.2021 tarihinde yapılan toplantısında:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9-10 gereğince 2020 yılında gerçekleşen ve 2021 yılında da benzeri koşullarda olabilecek ilişkili Taraf İşlemleri hakkında rapor görüşüldü.

Rapor incelenerek özetinin KAP'da duyurulmasına karar verildi.

İlişkili taraf olan Yönetim Kurulu üyeleri, ilişkide buldukları şirketlerin kararlarında mevzuat gereğince oy kullanmadı.

Şirket Yönetim Kurulunun 25.02.2021 tarihinde yapılan toplantısında:

25 Şubat 2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar doğrultusunda; Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 25 Şubat 2021 tarih, 2021/2 sayılı toplantı tutanağı ile uygunluğu bildirilen ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II.17.1'e göre Bağımsız Üye uygunlukları saptanan ve Bağımsızlık Beyanı alınan Güler ARAS ve Murat Bahadır TEKER'in, 2020 faaliyet yılına ilişkin olarak yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak onaya sunulmasına ve Genel Kurulca onaylanmasını takiben üyeliklerinin KAP'ta açıklanmasına, oybirliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 01.03.2021 tarihinde yapılan toplantısında:

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

- a) Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 29 Mart 2021 Pazartesi günü, saat 11:00'da Şirket merkezimiz olan Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul adresinde yapılmasına,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- b) Toplantı gündem maddelerinin aşağıda gösterildiği içerikte belirlenmesine.
- c) Olağan Genel Kurul Toplantısı için takip edilmesi ve tamamlanması gerekli usulün ikmaline.
- d) T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'ne Bakanlık Temsilcisi tayini müracaatının yapılmasına, oy birliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 01.03.2021 tarihinde yapılan toplantısında:

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak 2020-31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2020 yılı faaliyetlerinden (360.865.188) TL dönem zararı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (510.477.014,11) TL dönem zararı gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanan Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak 2020 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen (510.477.014,11) TL dönem zararı ile SPK mevzuatına göre hesaplanan (360.865.188) TL tutarındaki dönem zararının geçmiş yıl zararlarına alınmasına ve dağıtılabılır kar bulunmadığından, kar dağıtımını yapılmamasına, bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2020 yılı Kar Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'un bilgisine ve onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 04.03.2021 tarihinde yapılan toplantısında:

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

Tüm dünyayı ve ülkemizi etkisi altına alan Koronavirüs (Covid-19) salgınıyla mücadele kapsamında 20 Kasım 2020 tarihli genelge ile getirilen yasal kısıtlamalara bağlı olarak şirketimiz portföyünde yer alan Gebze Center AVM'de yaşanan ziyaretçi sayısında ve cirolardaki azalış nedeniyle zorluk yaşayan değerli iş ortaklarımıza destek olmak adına;

- (iv) 20 Kasım 2020 tarihli genelge doğrultusunda kapatılan sinema, çocuk oyun alanı ve bowling alanından uygulama ve kararımızda bir değişiklik olmadığı sürece, kapalı kaldığı dönemlere istinaden kira alınmamasına; sadece paket servisi/gel-al hizmeti veren yeme-içme kiracılarımızdan uygulama ve kararımızda değişiklik olmadığı sürece, sözleşmede yazan ciro oranları üzerinden ciro kirası alınmasına ve paket servisi hizmeti veremeyen yeme-içme kiracılarımızdan ise yine uygulama ve kararımızda değişiklik olmadığı sürece kira alınmamasına ilişkin geçmiş kararlarımıza ilave olarak,
- (v) Bunlar dışında kalan tüm kiracılarımıza destek olmak amacıyla Şubat ayı ile sınırlı olmak üzere sözleşmelerinde geçerli olan kira bedelleri üzerinden %50 oranında kira indirimi uygulanmasına.

Konuya ilişkin kararın Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'da duyurulmasına, oy birliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 29.03.2021 tarihinde yapılan toplantısında:

- (a) Şirketimiz ile Credit Europe Bank N.V. arasında 24 Aralık 2018 tarihli Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda imzalanan ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) açıklanan Kredi Sözleşmesinin (*Facility Agreement*) aşağıda belirtilen şartlarda revize edilmesine yönelik Ek Kredi Sözleşmesi (*Amendment Agreement*) akdedilmesi:

Vade: 27 Mart 2025 olan kredi vadesinin 18 ay uzatılarak 27 Eylül 2026 olarak revize edilmesi

Ödeme Şartları: 3 ayda bir değişen tutarlarda anapara ve faiz ödemeli ve vade sonunda 67.354.185,42.-Euro balon ödemeli olacak şekilde revize edilmesi

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- (b) Ek Kredi Sözleşmesi ve Ek Kredi Sözleşmesi'nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere devireden (*assignor*) sıfatıyla Şirketimiz ve devir alan (*assignee*) sıfatıyla Credit Europe arasında Ek Kredi Sözleşmesi'nde değinilen Doğuş Center Etiler kira gelirlerine ilişkin Alacak Devir Sözleşmesi (*Assignment of Lease Receivables Agreement*) akdedilmesi;
- (c) Ek Kredi Sözleşmesi ve Ek Kredi Sözleşmesi'nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere rehin veren (*pledgor*) sıfatıyla Şirketimiz ve rehin alan (*pledgee*) sıfatıyla Credit Europe arasında, Şirketimizin Ek Kredi Sözleşmesi'nde değinilen banka hesapları üzerinde Credit Europe lehine rehin kurulması amacıyla, bir Hesap Rehin Sözleşmesi (*Supplementary Account Pledge Agreement*) akdedilmesi;
- (d) Yukarıda belirtilen Kredi Sözleşmesi ve diğer sözleşmeler ile ilgili diğer her türlü sözleşme, kabul, taahhüt, ihbar, tadil, sertifika, beyan, mektup, belge ve dokümanın Şirketimiz tarafından akdedilmesi, imzalanması, tanzim ve teslim edilmesi.

Yukarıda belirtilen sözleşme ve dokümanlar bundan böyle birlikte "Finansman Dokümanları" olarak anılacaklardır. Yapılan müzakerenin sonucu olarak:

1. Finansman Dokümanları'nın tüm hükümlerinin ve Finansman Dokümanları'nda öngörülen tüm işlemlerin Şirketimiz tarafından kabul edilmesine ve onaylanmasına;
2. Finansman Dokümanları'nın Şirketimiz tarafından akdedilmesine, imzalanmasına, tanzim edilmesine ve teslim edilmesine;
3. Finansman Dokümanları'nı Şirketimiz adına imzalayarak Şirketimizi temsil ve ilzam etmeye, Şirket Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Hüsnü GÜZELÖZ'ün ve Genel Müdürü Çağan ERKAN'ın müştereken yetkili kılınmasına toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunun 15.04.2021 tarihinde yapılan toplantısında:

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

Tüm dünyayı ve ülkemizi etkisi altına alan Koronavirüs (Covid-19) salgınıyla mücadele kapsamında getirilen yasal düzenlemelere bağlı olarak şirketimiz portföyünde yer alan Gebze Center AVM'de yaşanan ziyaretçi sayısında ve cirolardaki azalış nedeniyle zorluk yaşayan değerli iş ortaklarımıza destek olmak adına:

- (i) Yasal düzenlemeler ile faaliyetleri durdurulan ve halen kapalı olan kiracılarımızdan, uygulama ve kararımızda bir değişiklik olmadığı sürece, kapalı kaldığı dönemlere istinaden kira alınmamasına; yeme-içme kiracılarımızdan uygulama ve kararımızda değişiklik olmadığı sürece, sözleşmede yazan ciro oranları üzerinden ciro kirası alınmasına,
- (ii) Bunlar dışında kalan tüm kiracılarımıza destek olmak amacıyla Mart ayı ile sınırlı olmak üzere sözleşmelerinde geçerli olan kira bedelleri üzerinden %40 oranında kira indirimi uygulanmasına. Konuya ilişkin kararın Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'da duyurulmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunun 09.04.2021 tarihinde yapılan toplantısında:

29 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda şirket Yönetim Kurulu'na seçilen üyelerin 15 Nisan 2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar sonucunda :

- 1.) Şirket Komitelerinde görev yapmak üzere:
 - Denetimden Sorumlu Komite
 - Sn. Güler Aras - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
 - Sn. Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal Yönetim Komitesi

- Sn. Güler Aras - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
 - Sn. Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
 - Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)
- Riskin Erken Saptanması Komitesi
- Sn. Murat Bahadır Teker - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
 - Sn. Güler Aras - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
 - Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmelerine: (Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Ücretlendirme ve Aday Gösterme Komiteleri görevlerini de yerine getirecektir.) oy birliği ile karar verilmiştir.

Sirket Yönetim Kurulunun 10.05.2021 tarihinde yapılan toplantısında;

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

Tüm dünyayı ve ülkemizi etkisi altına alan Koronavirüs (Covid-19) salgınıyla mücadele kapsamında getirilen yasal düzenlemelere bağlı olarak bu zor günleri dayanışma, birlik ve beraberlikle aşacağımız inancıyla, koronavirüs salgınının neden olabileceği ekonomik olumsuzlukları asgariye indirmek, bu dönemi iş birliğiyle mümkün olduğunca az hasarla atlatabilmek için Şirketimiz portföyünde yer alan Gebze Center AVM'de yaşanan ziyaretçi sayısında ve cirolardaki azalış nedeniyle zorluk yaşayan değerli iş ortaklarımıza destek olmak adına;

- (i) Yasal düzenlemeler ile kapatılan sinema, çocuk oyun alanı ve bowling alanından, uygulama ve kararımızda bir değişiklik olmadığı sürece kapalı kaldığı dönemlere istinaden kira alınmamasına; paket servisi ve/veya gel-al hizmeti veremeyen yeme-içme kiracılarımızdan, yine uygulama ve kararımızda değişiklik olmadığı sürece kapalı kaldığı dönemlere istinaden kira alınmamasına; ve sadece paket servisi ve/veya gel-al hizmeti veren yeme-içme kiracılarımızdan ise uygulama ve kararımızda değişiklik olmadığı sürece, sözleşmede yazan ciro oranları üzerinden ciro kirası alınmasına ve ilişkin geçmiş kararlarımıza ilave olarak,
- (ii) Nisan ayında; (i) maddesinde belirtilen kiracılarımız dışında kalan tüm kiracılarımıza sözleşmelerinde geçerli olan kira bedelleri üzerinden %50 oranında kira indirimi uygulanmasına,
- (iii) Mayıs ayında; İçişleri Bakanlığı'nın 26 Nisan 2021 tarihli Tam Kapanma Tedbirleri Genelgesi kapsamında faaliyetlerini durduran kiracılarımızdan kapalı kaldığı dönemlere istinaden kira alınmamasına.

Tam kapanmanın sona ermesi neticesinde faaliyetlerine yeniden başlayan ve (i) maddesinde belirtilen kiracılarımız dışında kalan tüm kiracılarımıza, faaliyette buldukları günlere ait kira yükümlülükleri için sözleşmelerinde geçerli olan kira bedelleri üzerinden %50 oranında indirim uygulanmasına,

Konuya ilişkin kararın Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'da duyurulmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

Sirket Yönetim Kurulunun 07.09.2021 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimiz portföyünde yer alan Doğuş Center Etiler gayrimenkulünde, kiracı olarak bulunan GETİR PERAKENDE LOJİSTİK A.Ş.'nin ("Getir") talebi üzerine, tapunun İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 593 ada 53 no.lu Parselde bulunan Doğuş Center Etiler binasındaki; 1, 16, 17, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 no.lu bağımsız bölümlerin (47 adet) tamamının satışı hususunda Getir ile görüşmelere başlanmasına ve konuya ilişkin kararın Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'da duyurulmasına, oy birliği ile karar verildi.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Yönetim Kurulunun 27.10.2021 tarihinde yapılan toplantısında:

- I. Sermaye Piyasası Kurulu "Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği (II-18.1)" uyarınca halen 500.000.000 TL olan şirketimiz kayıtlı sermaye tavanının 2021- 2025 dönemi için 5 yıl süre ile uzatılabilmesi için gerekli izinlerin alınmasını teminen T.C. Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına.
- II. 2022 yılı içerisinde yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında görüşülmek üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği (II-18.1)" gereğince, şirketimiz Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7nci maddesinin ekteki metin doğrultusunda tadil edilmesine ilişkin diğer yasal prosedürün tamamlanmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunun 14.12.2021 tarihinde yapılan toplantısında:

Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesinin 13 Aralık 2021 tarih ve 2021/3 sayılı toplantıda alınan karar ve önerisi dikkate alınarak; 2021-2022 dönemi Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirmesi çalışmalarına Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. firması ile devam edilmesine, oy birliği ile karar verilmiştir.

e) Diğer Gelişmeler:

01.01.2021-31.12.2021 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2021-31.12.2021 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 29.08.2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısına katılıp gündemin ayrılma hakkına konu 6'ncı maddesine olumsuz oy veren ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen 16 pay sahibinden 12 pay sahibi 1 TL nominal değerli her bir pay için 3,7426 ayrılma hakkı fiyatı üzerinden bu hakkını kullanmış olup, 1.064.657 TL nominal değerli pay şirket tarafından toplam 3.984.585,29 TL bedel karşılığında devralınmıştır.

Şirket'in 31.01.2019 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısına katılıp gündemin ayrılma hakkına konu 3 ve 4'üncü maddesine olumsuz oy veren ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen 6 pay sahibinden 2 pay sahibi 1 TL nominal değerli her bir pay için 2,2216 ayrılma hakkı fiyatı üzerinden bu hakkını kullanmış olup, 114.895 TL nominal değerli pay şirket tarafından toplam 255.250,73 TL bedel karşılığında devralınmıştır. Şirketin kısmi bölünme işlemleri neticesinde yatırımcılar tarafından ayrılma hakkı kullanılması sonucu iktisap ettiği toplam pay adedi 1.179.552 olmuştur.

22 Ekim 2020 tarihli Yönetim kurulu Kararına istinaden Mart 2021'de sahip olunan payların tamamının (1.179.552 adet) satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

Şirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirketimizin doğrudan veya dolaylı herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Denetçi)

6102 sayılı TTK'nın Geçici 6'ncı maddesinin 2'nci fıkrasındaki "01.01.2013 tarihini taşıyan veya özel hesap dönemi dolayısıyla daha sonraki bir tarih itibarıyla çıkarılmış bulunan açılış bilançosu, bu Kanuna göre seçilmiş denetçi tarafından ve bu Kanun hükümleri uyarınca denetlenir. 6102 sayılı TTK'nın 399'uncu maddesi hükmüne göre şirket genel kurulunca seçilen denetçi, denetimini bu Kanun hükümlerine göre yapar.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite'nin 19.02.2021 tarih ve 2021/1 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kurulu'na önermesi sonucu, 22.02.2021 tarih ve 2021/6 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla 2021 yılı hesap dönemi için denetçi olarak DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş ve 29.03.2021 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edilmiştir.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun finansal raporlamaya ve bağımsız denetime ilişkin uyulması zorunlu düzenlemeleri çerçevesinde altı aylık ara dönem ve yıllık finansal tablolarını bağımsız denetimden geçirmektedir. Şirket ayrıca çeyrek dönemlerde de sınırlı bağımsız denetimden geçmektedir.

Şirket her pay sahibinin bilgi alma ve inceleme yapma hakkına saygılıdır. Bu çerçevede şirket yönetimi, bilgi alma ve inceleme hakkının daha önce kullanılmış olması koşuluyla ve belirli olayların incelenmesi amacıyla özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı bir işlem yapmaktan kaçınır. Şirket esas sözleşmesinde pay sahiplerinin özel temsilci tayin etme hakkına ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Şirket özel denetim hakkını bilgi alma hakkının bir parçası olarak görür.

01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde bu kapsamda yapılan herhangi bir özel denetim talebi olmamıştır.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

01.01.2021-31.12.2021 döneminde şirketimiz aleyhine aşağıda yazılı olan davalar açılmış olup, belirtilenler dışında şirketimizin yönetim kurulu aleyhine, pay sahipleri ve/veya üçüncü kişiler tarafından açılmış ve takibimizde bulunan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

1. Gebze 1.İş Mahkemesinin 2016-1460 E.s. dosyası ile davacı Mutlu Karadeniz tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Tic. A.Ş. ve Engin İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine Gebze Center Otel Projesinde inşaatında meydana gelen iş kazası nedeni ile maddi manevi tazminat talepli açılmış olan tazminat davasıdır. Hukuki süreç devam etmektedir.
2. Antalya 5. İş Mahkemesinin 2018-576 E.s. dosyası ile davacı Mehmet Orhan Dağlı tarafından Doğuş GYO A.Ş. aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan dava ön inceleme aşamasında iken 17.07.2019 tarihinde Antalya 5. İş Mahkemesinin 2018-577 E.s. dosya ile birleştirilmesine karar verilmiş olup duruşması 09.12.2020 tarihli duruşmada dosya lehimize neticelenmiş bulunmaktadır. Davacı yanca yapılan istinaf itirazının sonucu beklenmektedir.
3. Antalya 3. İş Mahkemesinin 2018-549 E.s. dosyası ile davacı Ali Şahin tarafından Doğuş GYO A.Ş. aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan dava ön inceleme aşamasında olup duruşması 23.02.2022 tarihindedir.
4. Gebze 1.İş Mahkemesinin 2019-258 E.s. dosyası ile davacı Cemal Bozu tarafından Doğuş GYO A.Ş. aleyhine şimdilik 2.000-TL işçilik alacakları talepli dava ikame edilmiş olmakla duruşması 02.04.2021 tarihinde yapılmış davanın kısmen kabul kısmen reddine karar verilmiştir. Gerekçeli karar beklenmektedir. Dosya istinaf incelemesindedir.
5. İstanbul 17.İş Mahkemesinin 2019-548 E.s. dosyası ile davacı Cem Güven tarafından Doğuş GYO A.Ş. ve Koza Destek Hizm. Ltd. Şti. aleyhine işe iade talepli dava ikame edilmiş olmakla davacının diğer davalı şirkette

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

işe iadesine karar verilmiş bulunmaktadır. Kararın kesinleşmesi beklenmektedir.

6. Gebze 4.İş Mahkemesinin 2021-57 E.s. dosyası ile davacı Hüseyin Sarı tarafından Doğuş GYO, ve DGR Grup Yönetim Hiz. Ve Tic. A. Ş. aleyhine işçilik alacaklarının tahsili talepli açılmış olan davadır. Duruşması 08.03.2022 tarihinde gerçekleşecektir.
7. İstanbul 24.İş Mahkemesinin 2021-343 E.s. dosyası ile davacı Mustafa Yaver tarafından Doğuş GYO, girişimi ve bu davanın davalısı olan Maya Recidance Etiler T Blok Yönetimi aleyhine işe iade talepli açılmış olan davadır. Duruşması 17.03.2022 tarihinde gerçekleşecektir.
8. İstanbul Anadolu 16. İş Mahkemesi'nin 2016-805 E.s. dosyası ile Orhan Sarım tarafından Doğuş GYO A.Ş. aleyhine açılan işçilik alacakları davasında bizim yönümüzden davacı davasını takipsiz bırakılmıştı. Bu kez İstanbul Anadolu 12. İş Mahkemesi'nin 2021-360 E.s. dosyası ile ölüm ve cismani zarar nedeniyle açılan tazminat davası ile yukarıda anılan dosyanın birleştirilmesine karar verilmiş olup, duruşması 23.12.2021 tarihinde yapılmıştır. Yargılama sırasında tarafımıza yanlışlıkla tebligat çıkarılmış olduğu, birleşen davada aleyhimize açılmış olan davanın takipsiz bırakıldığı anlaşılmış olup, yargılamanın dışında bırakılmış bulunmaktayız.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 8, icra takibi yapılan şirket sayısı 29, tahliye davası 1, idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 31.12.2021 Bağımsız Denetim Raporu Not 9'da detaylı olarak açıklanmıştır.

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

01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket veya yönetim kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli herhangi bir yaptırım yoktur.

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

Şirket Yönetim Kurulu tarafından verilen önerge doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi çerçevesinde; Şirketin 2021 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL (birmilyon) ile sınırlandırılması hususu 29.03.2021 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edildi.

01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde bağış ve yardım yapılmamıştır.

Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse, Hakim Şirketle, Hakim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hakim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun veya Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hakim Şirketin ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Tüm Diğer Önlemler

Şirketler topluluğu bünyesindeki hakim ve bağlı şirketler ile yürütülen işlemler olağan ticari faaliyetler olup hakim şirketin yönlendirmesi ile ya da yönlendirmesi olmaksızın hakim şirketin ya da bağlı şirketlerden birinin yararına yapılan herhangi bir işlem veya söz konusu çerçevede alınan ya da alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmamaktadır. Bu çerçevede herhangi bir hukuki işlem yapılmamış olduğu cihetle herhangi bir karşı edim de gerekmemiş, önlem alınması ya da alınmasından kaçınılması ve bu sebeple herhangi bir zararın oluşması söz konusu olmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2021 YILI BAĞLILIK RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem : 2021

Ticaret unvanı : DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mersis numarası : 0648-0081-4890-0019

Merkez Adresi : Doğuş Center Maslak, Maslak Mah.Ahi Evran Cad. No:4/7 Maslak
Sarıyer İSTANBUL

İletişim Bilgileri

Telefon : 0 212 335 28 50

Fax : 0 212 335 28 99

E-posta adresi : info@dogusgyo.com.tr

İnternet Sitesi Adresi : www.dogusgyo.com.tr

2. RAPORUN KONUSU VE KAPSAMI

Bu rapor, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu madde 199 gereğince ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 9-10 kapsamında hazırlanmıştır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca şirketler topluluğu içerisinde yer alan bağlı şirketin yönetim kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, şirketin hâkim ve bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenler. Raporda, şirketin geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı tüm hukuki işlemlerin ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemlerin açıklaması yapılır. Hukuki işlemlerde edimler ve karşı edimler, önlemlerde, önlemin sebebi ve şirket yönünden yarar ve zararları belirtilir. Zarar denkleştirilmişse, bunun faaliyet yılı içinde fiilen nasıl gerçekleştiği veya şirketin sağladığı hangi menfaatlere ilişkin olarak bir istem hakkı tanındığı ayrıca bildirilir.

Diğer taraftan payları borsada işlem gören şirketler, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 9 ve 10'a göre ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının, alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının, satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10'una veya daha fazlasına ulaşacağı öngörülmesi durumunda, şirket yönetim kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması ve bu raporun veya sonucunun KAP'ta açıklanması zorunlu kılınmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketleri ile ilişkileri hakkında 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi gereğince ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 9-10 uyarınca işbu rapor düzenlenmiş olup rapor, doğru ve dürüst hesap verme ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketin sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	2.604.451	0,78	2.604.451	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	14,67	48.693.875	14,67
Diğer Halka Açık Kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	84,55	280.709.460	84,55
Toplam			332.007.786	100	332.007.786	100

31 Aralık 2021 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki 260.715.193-TL nominal değerli paylar Doğuş Holding A.Ş.'ye, 1.522.029-TL nominal değerli paylar ise Doğuş Yönetim Danışmanlığı A.Ş.'ye aittir.

4. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİ

Doğuş Holding ve bu şirkete bağlı şirketlerin oluşturduğu şirketler topluluğu otomotiv, inşaat, medya, turizm & perakende, gayrimenkul, enerji ve yeme-içme olmak üzere yedi sektörde faaliyet göstermektedir.

5. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLERLE İLİŞKİLER

Şirket, Doğuş Holding A.Ş. bünyesinde yer alan şirketlerle kanun ve mevzuatlara uygun olarak karşılıklı iş ilişkisinde bulunmaktadır. Yapılan işlerin ücretlendirilmesi 01.01.2007 tarihli 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. Maddesi olan "Transfer fiyatlandırma yoluyla örtülü kazanç dağıtım" ilkeleri doğrultusunda yapılmaktadır.

2021 Yılında Gerçekleştirilen İşlemler

Şirketin satış gelirlerinin yaklaşık %66'sı ana ortağımıza bağlı grup şirketleriyle gerçekleşen işlemlerden oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Doğuş Holding A.Ş.	27.850.153	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	8.089.710	1.278.395
DG Financial Advisers LTD	1.217.120	1.411.662
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	1.096.334	629.012
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	70.674	28.645
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	-	598
Zingat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş.	14.750	-
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hiz.A.Ş.	2.657.649	-
Toplam	40.996.390	3.348.312

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 12.458.231 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 7.703.450 TL). 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla bunun dışında ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2021 31 Aralık 2020

İlişkili taraflara ticari borçlar:

Doğuş Holding A.Ş.	56.803.916	33.197.669
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	6.473	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	-	-
Toplam	56.810.389	33.197.669

31 Aralık 2021 31 Aralık 2020

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler:

Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist.A.Ş.	-	9.004
Toplam	-	-

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021 31 Aralık 2020

Kira ve diğer gelirler

Doğuş Holding A.Ş.	51.194.382	44.273.226
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	31.321.768	21.979.750
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	13.836.351	13.930.235
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	12.998.897	8.416.540
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	7.710.344	5.957.538
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	2.052.899	1.412.164
DG Financial Advisers Ltd.	1.190.677	1.633.682
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist.A.Ş.	280.825	705.846
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	171.400	302.034
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	18.758

Toplam	120.757.543	98.629.773
---------------	--------------------	-------------------

Şirket'in 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 3.030.119 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 2.501.826 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 303.902 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 217.834 TL'si DG Financial Advisers LTD'den, 3.169 TL'si Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş.'den ve 3.389 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2021 31 Aralık 2020

Hizmet giderleri ve diğer giderler

Doğuş Holding A.Ş.	27.148.650	18.266.123
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	692.377	439.498
Vdf Filo Kiralama A.Ş.	490.097	247.165
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	122.318	162.688
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	74.377	595.768
Doğuş Planet Elektronik Tic. Ve Bilişim Hizm.A.Ş.	10.000	-
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yön.Hizm.A.Ş.	3.144	6.565
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	386.152
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	700

Toplam	28.540.963	20.104.659
---------------	-------------------	-------------------

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralama, hizmet ve varlık satın alma ilişkilerinin tamamında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yetkilendirdiği Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından belirlenen kira bedelleri ve varlık değerleri alt limit olarak alınmaktadır. Gerçekleşen işlemlerde bu sınıra riayet edilmiştir.

Şirketin 2021 yıl sonu itibarıyla bağlı ortağa olan ticari borç, ticari işlemler nedeniyle oluşmuştur.

Yukarıda belirtilen hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketler ile yapılan işlemler, olağan ticari işlemler olup, bu işlemlerin herhangi birisinde işlem koşullarının hâkim şirketin yönlendirilmesiyle veya bir başka şirket lehine olacak biçimde belirlenmesi söz konusu olmamıştır. Ticari işlemler gerçekleştirilirken karşı tarafın bağlı veya hakim şirket olup olmamasına göre fiyatlama yapılmamaktadır.

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

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

6. SONUÇ

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Türkiye Muhasebe Standardı'nda (TMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemler, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla, şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirketimiz aleyhine bir sonuç doğurmamıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 2021 yılında şirketler topluluğu bünyesindeki hâkim ve bağlı şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2021 yılında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerde emsallerine aykırı olarak bu şirketler yararına bir işlem yapmamıştır. Dolayısıyla şirketin bu bağlamda herhangi bir hukuki işlem yapılmamış olduğu cihetle herhangi bir karşı edim de gerekmemiş. Türk Ticaret Kanunu'nun 199'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II -17.1 madde 9-10 kapsamında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerle ilgili aldığı bir önlem veya zarar denkleştirmesi de bulunmamaktadır.

01.01.2021-31.12.2021 faaliyet yılında yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen tüm hal ve şartlara göre, hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirkete ya da ona bağlı başka bir şirkete menfaat temin edilmediğini, hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesinin söz konusu olmadığını beyan ederiz.

Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

2021 yılı içerisindeuz döneminde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde herhangi bir mevzuat değişikliği yayınlanmamıştır.

2020 yılı içerisinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğindeki değişikliğe ilişkin bilgi aşağıdaki şekildedir.

- 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin Danışmanlık, Değerleme ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkan Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi

Şirketimizin, Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis alanları için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin, Doğuş Center Maslak, Doğuş Center Etiler ve D-Ofis Maslak binaları için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 14.12.2020-14.12.2021 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 2020 yılı mali dönemine ilişkin olarak kredi derecelendirme hizmeti aldığı JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. ile 01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı yoktur.

Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin ticari sır kapsamında, müşteri ve tedarikçiler ile ilgili bilgilerin gizliliğine hassasiyetle özen göstermektedir.

Şirketimiz yatırım danışmanlığı hizmeti almamaktadır.

% 5'i Aşan Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi

Şirketin bu kapsamda karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler

Şirket Credit Europe Bank N.V.'den 100.000.000 Avro tutarında ilk iki yıl %5 sabit, 3. yıldan itibaren Euribor + %5 değişken faiz oranı ile 3 ayda bir değişen tutarlarda anapara ve faiz ödemeli toplam 6 yıl vadeli, vade sonunda 66.500.000 Avro balon ödemeli kredi kullanmıştır.

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkullerinin üzerinde 1. Derecede 100.000.000 Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek tesis edilmiştir. (31.12.2021 tarihli bağımsız denetim raporunun 9 no'lu dipnotunda belirtilmiştir)

Bu hususa ilişkin açıklama 29.03.2021 tarihinde yapılan 2020 yılına ilişkin olağan genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

29 Mart 2021 tarihli yönetim kurulu kararı doğrultusunda:

Vade: 27 Mart 2025 olan kredi vadesinin 18 ay uzatılarak 27 Eylül 2026 olarak,

Ödeme Şartları: 3 ayda bir değişen tutarlarda anapara ve faiz ödemeli ve vade sonunda 67.354.185,42.-Euro balon ödemeli olacak şekilde revize edilmiştir.

Krediye ilişkin sözleşme şartları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom projesine ilişkin kira gelirleri ile Doğuş Center Etiler kira gelirleri (29 Mart 2021 tarihinde revize edilmiştir), Fibabanka A.Ş.'de toplanacak olup, kira gelirleri ile ilgili banka hesapları üzerinde Credit Europe Bank N.V. tarafından rehin konulmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom ile Doğuş Center Etiler gayrimenkullerinin kira gelirlerine ilişkin alacak devir sözleşmesi imzalanmış ve alacaklar Credit Europe Bank N.V.'ye temlik edilmiştir.

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

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

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

Şirket portföyündeyer alan Gebze Center AVM, Kocaeli'nde Türk Standartları Enstitüsü'nden "TSE Covid-19 Güvenli Hizmet Belgesi" alan ilk AVM oldu ve her hafta İl ve İlçe Denetim Komisyonları tarafından yapılan tüm denetimlerden en yüksek puanı aldı.

2021 yılı içerisinde Gebze Center AVM içerisinde belirli periyodlarla aşı standları kuruldu ve talep eden ziyaretçilere Gebze İlçe Sağlık Müdürlüğü yetkilileri tarafından aşı yapıldı.

Güvenli çalışma, alışveriş ve sosyal alanlarıyla örnek bir AVM olan Gebze Center bünyesinde yürütülen arabalı açık hava sineması etkinliği ise, Uluslararası Hermes Yaratıcılık Ödüllerinde 3 kategoride altın ödüle layık görüldü. Bu etkinlik, yaşam koşullarının olumsuz yönde etkilendiği bu zorlu dönemde bizler için de emsal niteliğinde bir çalışma oldu. Sosyal hayatın tamamen durduğu karantina döneminin akabinde tüm hijyen kuralları uygulanarak yeni normale uygun gerçekleştirilen ilk büyük AVM etkinliği oldu. Basın, sosyal medya ve katılımcılar aracılığıyla "MASKE, MESAFE, HİJYEN" mesajını 1 MİLYON'dan fazla kişiye ulaştırarak Covid salgını önleme tedbirlerinde farkındalık yaratıldı.

Gebze Center AVM'de Turkcell ile 2016 yılından bu yana sürdürülen Hayal Ortağım projesiyle görme engellilerin sosyal hayata eşit ve bağımsız katılımını sağlamak için hayata geçirmiş olduğu "Yol Arkadaşım" navigasyon uygulaması kapsamında AVM içerisindeki belli lokasyonlara vericiler yerleştirildi. Bu vericiler sayesinde cep telefonlarına iletilen sesli bildirimlerle AVM, herkes için engelsiz bir alışveriş deneyimi sunmaya başladı.

Ayrıca: Gebze Center AVM'de "Geleceğimiz Akıp Gitmesin" projesiyle 2020-2021 yılları arası %88 su tasarrufu sağlandı. Doğuş GYO portföyünde yer alan Gebze Center Avm ve Hyatt House Gebze, Gebze Belediyesi'nin israfın önlenmesi, kaynakların daha verimli kullanılması işyerleri ve evlerde atıkların önlenmesi için başlatmış olduğu Sıfır Atık Projesi kapsamında en fazla atık toplayan kuruluşlara verilen teşekkür belgesi aldı.

Kültür Bakanlığı Gebze İlçe Halk Kütüphanesi ve Özel Adem Ceylan Teknik Koleji Gebze Center'da "Her Yerde Okuyoruz" isimli kitap okuma etkinliği gerçekleştirdi.

Kitap okumanın önemine dikkat çekerek farkındalık oluşturmak için çeşitli mekânlarda kitap okuma etkinlikleri gerçekleştiren Özel Adem Ceylan Teknik Koleji öğretmen ve öğrencileri, Kültür Bakanlığı Gebze İlçe Halk Kütüphanesi ile birlikte bu kez de Gebze Center'da gençleri kitaplarla buluşturdu.

Elektronik Atık Projesi ile Tema, Gebze Belediyesi, Gebze Teknik Üniversitesi, Tübitak ve Gebze Center işbirliği içinde bölge halkı "Elektronik Atık" konusunda bilinçlendirilerek, atıkları toplanacak, atıkların dönüştürülmesinde elde edilen gelir ile Nisan ayında Türkiye'nin ilk "Sıfır Atık Ormanı" kurulması planlanmaktadır. Belediye, toplanacak bir ton elektronik atık karşılığında 80 fidan dikimi yapmayı planlamaktadır. Destek olan her kurum için de dikim yapılan alanda katkısı oranında kendi kurum adıyla isimlendirme yapılacaktır. Nisan 2022 tarihinde de Sıfır Atık Ormanı için fidelerin dikimi gerçekleştirilecektir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

IV-FİNANSAL DURUM

a) Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Kurulunun Analizi ve Değerlendirmesi, Planlanan Faaliyetlerin Gerçekleşme Derecesi, Belirlenen Stratejik Hedefler Karşısında Şirketin Durumu

Şirket 01.01.2021- 31.12.2021 dönem zararı 229.276.304-TL'dir (31.12.2020 zararı: 360.865.188-TL). Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

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

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) uyarınca hazırlanmaktadır.

31.12.2021 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 2.439.909.289-TL'dir. (31.12.2020: 1.963.246.567-TL) Özkaynaklarımız aktif toplamımızın yaklaşık %16,6'sını oluşturmaktadır.

01.01.2021-31.12.2021 tarihlerinde satış hasılatı 151.169.448-TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2020:142.174.875-TL) Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur. Doğuş Center Etiler gayrimenkulü ile ilgili satış işlemine yönelik görüşmeler sürdüğünden 31.12.2021 Bağımsız Denetim Raporu Gelir Tablosunda ilgili gayrimenkulün gelir ve giderleri "Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı" başlığı altında sınıflandırılmıştır. Doğuş Center Etiler binasının 2021 yılında şirket dönem karına net katkısı 26.323.937-TL seviyesinde olmuştur.

Şirketin 31.12.2021 dönem sonu itibariyle 82.598.987 Euro ve 180.830.287-TL tutarında kredi anapara ve tahakkuk etmiş faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır. 31.12.2021 tarihi itibariyle 35.512.178-Euro tutarında leasing sözleşmesinden doğan yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir:

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Varlıklar	2.439.909	1.963.247
Özkaynaklar	405.361	622.999
Toplam Yabancı Kaynaklar	2.034.548	1.340.248
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	83,39 %	68,27 %
Toplam Finansal Borç	1.966.056	1.297.672
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	80,58%	66,10%

Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL) (*)	31.12.2021	31.12.2020
Hasılat	151.169	120.145
Satışların Maliyeti	(22.825)	(18.347)
Brüt Kar	128.344	101.798
Faaliyet Karı	497.199	(4.171)
Toplam Kapsamlı Gider	(229.276)	(360.753)
Brüt Kar / Satışlar (%)	84,90%	84,73%

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(*) Doğuş Center Etiler binası. Gelir tablosunda satış amaçlı sınıflandırılmasından dolayı "Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/Zararı" başlığı altında olduğundan, ilgili gayrimenkulün 31.12.2021 itibariyle oluşan 28.208.941 -TL satış hasılatı "Hasılat" tutarına; 2.102.838-TL tutarındaki gider rakamı ise "Satışların Maliyeti" tutarlarına dahil değildir. İlgili gayrimenkulün gelir ve gideri "Toplam Kapsamlı Gider tutarının içinde yer almaktadır. 2020 yılına ilişkin veriler "karşılaştırılabilir" olması açısından tabloya uygun şekilde düzenlenmiştir.

b) Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Kurulunun Değerlendirmeleri ve Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler:Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

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

c) Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar:

Şirket portföyü: Gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve diğer varlıklardan oluşmaktadır.

31.12.2021 tarihi itibariyle portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir:

Portföy Dağılımı (Bin TL)	31.12.2021	31.12.2020
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	2.374.117	1.918.268
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	12.430	10.948
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	53.363	34.030
Toplam Portföy Değeri	2.439.909	1.963.247

Gayrimenkul Portföyü

İstanbul / Maslak, Alışveriş Merkezi, "Doğuş Center Maslak"

Doğuş Center Maslak: Doğuş Otomotiv markaları, showroomları ve servis alanları, Doğuş Yayın Grubu ve markaları, food court alanı ile hizmet veriyor.

Maslak gibi iş merkezlerinin yoğun olarak bulunduğu İstanbul'un iş ve finans merkezi konumundaki önemli bir lokasyonda yer alıyor. Merkezin toplam alanı 63.202 m² olup bunun 47.398 m²'si kiralanabilir alandan oluşuyor.

Projenin inşaatı Kasım 2006'da bitirildi ve Doğuş Center Maslak kullanıma açıldı.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %24,46 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2021 tarihli ekspertiz raporuna göre 579.745.000 TL'dir.

İstanbul / Maslak, Ofis Binası, "D-Ofis Maslak"

İstanbul'un Avrupa yakası, Sarıyer ilçesi, Maslak bölgesinde bulunan D-Ofis Maslak, kentin merkezi iş alanında ve yoğun ofis binalarının bulunduğu Büyükdere caddesi üzerinde konumlanan bir bölgede yer alıyor.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Maslak aksı üzerinde bulunan D-Ofis özellikle bulunduğu bölgeden dolayı ofislerin, şehrin en önemli alışveriş merkezlerinin, lüks konut ve rezidansların yer aldığı prestijli bir lokasyonda konumlanması itibarıyla değerli bir ofis binası olma niteliğini taşıyor.

2018 yılında tamamlanan D-Ofis Maslak, 4.725 m² arsa üzerine inşa edilmiş olup, toplam 40.437 m² kullanılabilir alandan oluşan bir ofis binası olan D-Ofis Maslak binası kat adedi itibarıyla 8 Bodrum + Zemin + Asma Kat + 20 Normal Kat + Çatı ve heliporttan oluşuyor.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde % 30,43 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28.12.2021 tarihli ekspertiz raporuna göre binanın değeri 721.390.000-TL'dir.

D-Ofis Maslak gayrimenkulü, şirketin mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amacı ile 40.000.000- Euro bedelle Sell and Leaseback ("Sat ve Geri Kirala") yöntemiyle, sözleşme vadesi sonunda geri alınmak üzere Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye 22.01.2020 tarihinde satılmıştır. Bu doğrultuda Şirket ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır.

Gayrimenkul, satış işleminin tamamlanmasını müteakip 1-10 yıl içinde portföye yeniden dahil edileceğinden, bu işlem normal bir Maddi Duran Varlık Satışı gibi değil, bir finansman işlemi olarak değerlendirilmelidir.

İstanbul / Beşiktaş Etiler, İş Merkezi, "Doğuş Center Etiler" Bağımsız Bölümler

Doğuş Center Etiler: İstanbul'un Beşiktaş ilçesi, Etiler mahallesinde bulunan ve merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, nezih ortamı ile faaliyet gösteren bir ofis binası.

Kullanım verimliliği, mimari özellikleri, konumu ve büyüklüğü itibarıyla Doğuş Center Etiler; ayrıcalıklı ofis ünitelerini, farklı çalışma alanlarını birlikte sunan bir merkez olma niteliği taşıyor.

Doğuş Center Etiler merkezinin toplam arsa alanı 36.440,80 m² olup, şirketin sahip olduğu 47 adet bağımsız bölümün kiralanabilir alanı ise 16.572 m²'dir.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %14,73 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından farklı bağımsız bölümler için hazırlanan 28 Aralık 2021 tarihli ekspertiz raporlarına göre toplam 349.235.000 TL'dir.

Şirket tarafından 7 Eylül 2021 tarihli KAP açıklaması ile bildirildiği üzere; Doğuş Center Etiler gayrimenkulünde kiracı olarak bulunan GETİR PERAKENDE LOJİSTİK A.Ş.'nin ("Getir") talebi üzerine, tapunun İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 593 ada 53 no.lu Parselde bulunan Doğuş Center Etiler binasındaki; 1, 16, 17, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 no.lu bağımsız bölümlerin (47 adet) tamamının satışı hususunda Getir ile görüşmelere başlanmıştır. Şirket ayrıca satış görüşmeleri ile ilgili 24 Ocak 2022 tarihli KAP açıklamasıyla görüşmelerin olumsuz sonuçlandığını açıklamış, daha sonra 28 Ocak 2022 tarihli KAP açıklamasıyla görüşmelerin tekrar başladığını bildirmiştir.

Gebze Center AVM

Gebze Center Alışveriş Merkezi, bölgedeki ilk alışveriş ve eğlence merkezidir.

Şehir merkezine kolay erişilebilirliği de göz önüne alındığında alışveriş merkezi, bölgenin yegane çekim ve sosyal eğlence merkezi konumuna geldi.

66.072,72 m² kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza alanı olan, sinema, bowling, GYM ve çocuk eğlence alanlarının bir arada bulunduğu Gebze Center; 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçti ve yılda yaklaşık 9 milyonun üzerinde ziyaretçi alıyor.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %25,97 oranında bir paya sahip olan bina ve arsanın değeri, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2021 tarihli ekspertiz raporuna göre 615.591.313 TL'dir. www.gebzecenter.com.tr

Gebze Center – Otel

Hyatt Hotel'in zincirinde yeni halka, 1 Kasım 2017'den itibaren 158 odası ile hizmet veren Hyatt House Gebze oldu. Hyatt House markasının Türkiye'deki ilk konsepti olan Hyatt House Gebze özellikleriyle uzun süreli konaklayan misafirlerine komşuları ile iç içe yaşıyormuş hissini yaşatacak detaylar sunuyor.

Mayıs 2015'te yapımına başlanan ve 21.983,12 m² alan üzerine inşa edilen, 3 bodrum kat, 1 asma kat ve 13 kat otel binasından oluşan Hyatt House Gebze, Hyatt markasının global standart ve konseptine uygun olarak 1 Kasım 2017 tarihi itibarı ile kapılarını açtı. Toplam 158 oda kapasitesine sahip olan Hyatt House Gebze'de havuz, fitness, business center, lounge ve yeme-içme hizmetleri sunuluyor.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %2,98 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2021 tarihli ekspertiz raporuna göre 70.748.203 TL'dir.

Gebze Center – Otomotiv Showroom ve Servis

Bölgenin ilk ve tek alışveriş merkezi olan Gebze Center AVM ile aynı alan içinde olması, mevcut AVM'nin sağladığı yoğun sirkülasyon 2018 yılında açılacak olan Doğu Oto'ya, dolaylı olarak Gebze bölgesine de önemli bir katkı sağlamaktadır.

Doğu Oto Gebze, otomotiv showroom ve servis olarak 3 bodrum + zemin + asma kat + çatı olmak üzere toplam 12.212,21 m² kapalı alana sahiptir.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %1,41 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2021 tarihli ekspertiz raporuna göre 33.530.278 TL'dir.

Kiralanan Varlıklarla İlgili Bilgiler

Gayrimenkul bazında 2021 yılı kira geliri verileridir.

Gayrimenkuller	Kira Geliri-TL
Gebze Center AVM	46.927.251
Doğu Center Maslak	44.644.759
D-Ofis Maslak	48.567.742
Doğu Center Etiler	28.208.941
Gebze Center Otel	7.710.344
Gebze Center Otomotiv	3.319.352

Portföyde yer alan gayrimenkullerimizin kiralama işlemlerinde Gayrimenkul Değerleme şirketleri tarafından belirlenen kira değerleri altında dikkate alınarak kiralama yapılmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

(Bin TL)	31.12.2021		31.12.2020	
Döviz Varlıklar (TL Karşılığı)	11.723	94%	4.243	39%
Vadeli Döviz Tevdiat	11.723	94%	462	4%
Vadesiz Döviz Tevdiat	-	-	3.781	35%
TL Varlıklar	707	6%	6.705	61%
Vadeli TL Mevduat	-	-	6.433	59%
Vadesiz TL Nakit ve Banka	707	6%	272	2%
Genel Toplam	12.430	100%	10.948	100%

Tamamlanan Projeler

Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi

Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi No:310 adresinde kain ve tapunun G22B24B2A Pafta, 5678 Ada, 20 nolu parselinde kayıtlı gayrimenkulumuz üzerinde; "Otel inşaatı öncelikli olmak üzere ve ek binalar inşaat projesi" yapılması çalışmalarına başlanmıştır.

Bu kapsamda 09.07.2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı gereği;

Proje tasarım kontrolü, proje yönetimi ve kontrollüğü hizmetleri için alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile 5.000.000-TL+KDV (beşmilyon TL+KDV) karşılığı sözleşme imzalanmasına, ayrıca Mimari ve İç Mimari Projelendirme Hizmetleri için alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu, CM Tasarım Mimarlık İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile 944.000-TL+KDV (dokuzyüküzdörtbin TL+KDV) karşılığı sözleşme imzalanmasına, bu konularda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.

Bu kararımıza ilişkin olarak;

10.07.2014 tarihinde yapmış olduğumuz özel durum açıklaması doğrultusunda; Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi No:310 adresinde kain ve tapunun G22B24B2A Pafta, 5678 Ada, 20 nolu parselinde kayıtlı gayrimenkulumuz üzerinde "Otel inşaatı öncelikli olmak üzere ve ek binalar inşaat projesi" yapılması konusunda araştırma, değerlendirme ve planlama çalışmaları yapıldığı duyurulmuştur.

Proje hakkında 17.02.2015 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı gereği ise aşağıdaki gibi bir açıklama yapılmıştır; Şirketimizin maliki bulunduğu Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, adresinde kain ve tapunun G22B24C2A pafta, 5678 ada, 22 nolu parselinde kayıtlı taşınmazımız üzerinde geliştirmekte olduğumuz "Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesine" ilişkin olarak; inşaat yapı ruhsatı alımı ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması ve ilgili harçların ödenmesine, bu bağlamda ana yüklenici firma olarak "Yeni Teknik Yapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş."nin görevlendirilmesine ve inşaat faaliyetlere başlanılmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

"Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesine" ilişkin olarak; İnşaat Yapı Ruhsatı (ruhsat no:122) 20.02.2015 tarihinde alınmıştır. Buna ilişkin Kamuyu Aydınlatma Platformunda 20.02.2015 tarihinde açıklama yapılmıştır. 21.08.2017 tarihinde projenin Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

"Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi" kapsamında yapımı tamamlanan "Hyatt House Gebze" oteli 1 Kasım 2017 tarihi itibarıyla misafirlerine kapılarını açmıştır.

"Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi" kapsamında yapımı tamamlanan "Oto Showroom" Ağustos 2018'de faaliyete geçmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Değerleme Konusu	Doğuş Center Maslak
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarih/No	28.12.2021/2021REV463
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mah., 2 pafta, 1 ada, 131 nolu parsel
Nihai Değer	579.745.000 TL
Sigorta Değeri	66.874.756 EURO
Değerleme Konusu	Doğuş Center Etiler-47 adet Bağımsız Bölüm
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarih/No	28.12.2021/2021REV559
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mah., 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı
Nihai Değer	349.235.000 TL
Sigorta Değeri	45.062.239 EURO
Değerleme Konusu	Gebze Center AVM-Otel- Otomotiv Showroom ve Servis
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarih/No	30.12.2021/DGGYO -2110083
Tapu Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., G22B24C2A ve G22B24B2A Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 2 ve 4 parsel
Nihai Değer AVM-Arsa	615.591.313 TL
Nihai Değer Otel	70.248.203 TL
Nihai Değer Showroom	33.530.278 TL
Sigorta Değeri	120.276.629 EURO (Otel ve Showroom-Servis Alanı dahil)
Değerleme Konusu	D-Ofis Maslak
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarih/No	28.12.2021/2021REV464
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ. Ayazağa Mah., 2 pafta, 11 ada, 10 nolu parsel üzerinde kayıtlı 21 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	721.390.000 TL
Sigorta Değeri	84.738.750 EURO

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Kalemleri	Ana Hesap	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	12.429.664	10.948.060
B	Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.374.116.828	1.918.268.154
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		53.362.797	34.030.353
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	2.439.909.289	1.963.246.567
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.429.223.132	945.612.421
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	536.833.301	352.059.495
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	405.361.121	622.998.844
	Diğer Kaynaklar		68.491.735	42.575.807
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	2.439.909.289	1.963.246.567

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)	
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	12.429.036	10.946.831
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	30.472	30.472
K	Üzerinde proje geliştirilecek mükiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(l)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	< %10	%0	%0
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	> %50	%97.30	%97.71
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	< %50	%0.51	%0.56
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	< %49	%0	%0
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	< %20	-	-
6 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	< %10	-	-
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	< %500	%485.02	%208.30
8 Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	< %10	%0.51	%0.56
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	L/D	< %10	%0.00	%0.00

Buradayeralan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a" 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin "a, b, c ve d" bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar yukarıda gösterilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL DURUM TABLOSU

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		410.506.872	40.228.154
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	12.429.664	10.948.060
Ticari Alacaklar		45.918.703	9.873.991
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5, 25	40.996.390	3.348.312
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	4.922.313	6.525.679
Diğer Alacaklar	6	3.127	387.169
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		3.127	387.169
Peşin Ödenmiş Giderler	7	529.274	761.658
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	257.532	209.464
Diğer Dönen Varlıklar	13	2.133.572	18.047.812
Ara Toplam		61.271.872	40.228.154
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	10	349.235.000	-
Duran Varlıklar		2.029.402.417	1.923.018.413
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	2.024.881.828	1.918.268.154
Maddi Duran Varlıklar		716.647	623.197
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		128.357	124.558
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.469.083	3.977.959
Diğer Duran Varlıklar	13	206.502	24.545
Toplam Varlıklar		2.439.909.289	1.963.246.567
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		348.755.440	121.587.363
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	283.342.595	81.030.591
Ticari Borçlar		63.365.715	37.273.317
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 25	56.810.389	33.197.669
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	6.555.326	4.075.648
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		101.707	93.530
Diğer Borçlar	6	371.430	297.521
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		371.430	297.521
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.138.933	1.148.956
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	12	1.108.896	686.051
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	30.037	462.905
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	172.510	1.103.896
Ertelenmiş Gelirler		262.550	639.552
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	262.550	630.548
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	25	-	9.004
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.685.792.728	1.218.660.360
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.682.713.838	1.216.641.325
Diğer Borçlar	6	1.808.984	1.267.301
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.808.984	1.267.301
Ertelenmiş Gelirler		369.959	208.598
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	369.959	208.598
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	899.947	543.136
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		899.947	543.136
ÖZKAYNAKLAR		405.361.121	622.998.844
Ödenmiş Sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Geri Alınmış Paylar	15	-	(2.934.646)
Paylara İlişkin Primler	15	261.639.202	252.935.267
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(91.940)	(91.940)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları		36.026.082	396.891.270
Net Dönem Zararı		(229.276.304)	(360.865.188)
TOPLAM KAYNAKLAR		2.439.909.289	1.963.246.567

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	151.169.448	120.145.292
Satışların Maliyeti (-)	16	(22.825.259)	(18.347.100)
BRÜT KAR		128.344.189	101.798.192
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(9.196.504)	(9.148.669)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	393.826.046	28.746.273
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(15.774.652)	(125.566.736)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		497.199.079	(4.170.940)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	18	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI		497.199.079	(4.170.940)
Finansal Gelirler	20	7.374.279	10.805.596
Finansal Giderler (-)	21	(833.350.730)	(397.302.077)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(328.777.372)	(390.667.421)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri	23	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	40	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(328.777.372)	(390.667.421)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	22	99.501.068	29.802.233
DÖNEM ZARARI		(229.276.304)	(360.865.188)
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	24	(0,691)	(1,092)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		-	112.332
DİĞER KAPSAMLI GİDER		-	112.332
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(229.276.304)	(360.752.856)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARI İLE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

	Dipnot Referansı	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıp)/Kazançları					
1 Ocak 2020										
itibarıyla bakiyeler		332.007.786	(4.239.836)	249.751.377	(204.272)	5.056.295	301.846.450	95.044.820	979.262.620	
Geri alınmış paylar nedeniyle artış / azalış	15	-	1.305.190	3.183.890	-	-	-	-	4.489.080	
Transferler		-	-	-	-	-	95.044.820	(95.044.820)	-	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	112.332	-	-	(360.865.188)	(360.752.856)	
31 Aralık 2020										
tarihi itibarıyla bakiyeler		332.007.786	(2.934.646)	252.935.267	(91.940)	5.056.295	396.891.270	(360.865.188)	622.998.844	
(Bağımsız denetimden geçmiş)		332.007.786	(2.934.646)	252.935.267	(91.940)	5.056.295	396.891.270	(360.865.188)	622.998.844	
1 Ocak 2021										
itibarıyla bakiyeler		332.007.786	(2.934.646)	252.935.267	(91.940)	5.056.295	396.891.270	(360.865.188)	622.998.844	
Geri alınmış paylar nedeniyle artış / azalış	15	-	2.934.646	8.703.935	-	-	-	-	11.638.581	
Transferler		-	-	-	-	-	(360.865.188)	360.865.188	-	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	-	-	(229.276.304)	(229.276.304)	
31 Aralık 2021										
tarihi itibarıyla bakiyeler		332.007.786	-	261.639.202	(91.940)	5.056.295	36.026.082	(229.276.304)	405.361.121	
(Bağımsız denetimden geçmiş)		332.007.786	-	261.639.202	(91.940)	5.056.295	36.026.082	(229.276.304)	405.361.121	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

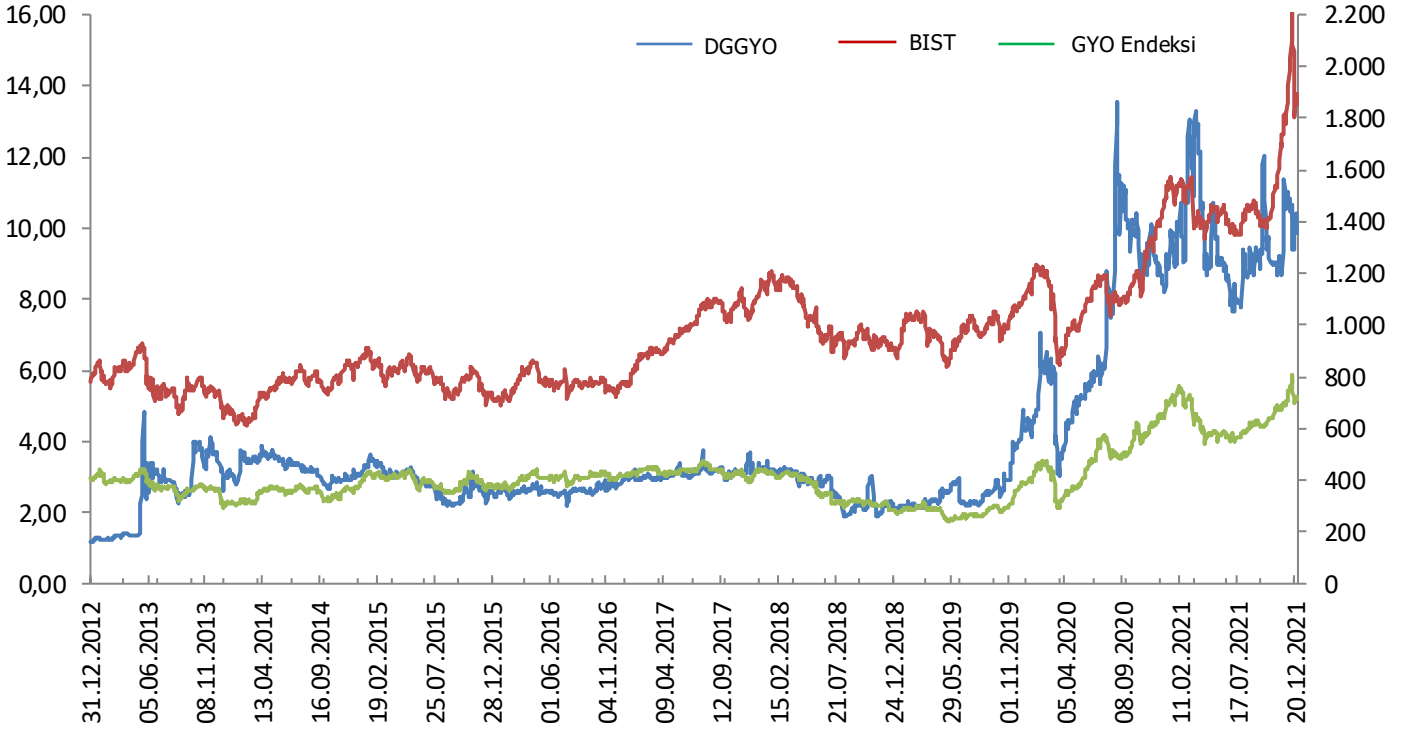
31 ARALIK 2021 TARİHLİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Dipnotlar	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2020
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		119.410.831	75.206.844
Dönem zararı/kararı		(229.276.304)	(360.865.188)
Dönem zararı/kararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		362.619.587	468.559.240
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19,20, 21	82.389.943	64.976.819
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.093.012)	1.012.017
Yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler (net)		733.964.881	307.340.317
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	19, 20, 22	(452.548.775)	95.265.148
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları ile ilgili düzeltmeler		(93.450)	(35.061)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(14.827.809)	(32.760.992)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(31.241.315)	8.740.304
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		26.092.398	(21.401.303)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(9.678.892)	(20.099.993)
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış		16.346.612	136.060
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki (azalış)/artış		(26.025.504)	(20.236.053)
Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		118.515.474	74.933.060
Alınan faiz		895.357	273.784
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(3.303.698)	(92.601.302)
Yatırım amaçlı gayrimenkul almından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(3.299.899)	(92.596.268)
Maddi duran varlık almından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.799)	(5.034)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(114.622.509)	25.089.409
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	26	-	312.892.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	26	(64.154.861)	(239.166.443)
Ödenen faiz	26	(62.106.229)	(53.125.228)
İşletmenin kendi paylarını alması ile ilgili nakit giriş / (çıkışları)	15	11.638.581	4.489.080
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		1.484.624	7.694.951
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		1.484.624	7.694.951
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		10.944.933	3.249.982
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	12.429.557	10.944.933

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.12.2021 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 9.90-TL olup piyasa değeri 3.286.877.081-TL'dir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

d) Şirket Kar Dağıtım Politikası ve 2020 Yılıın Kar Dağıtım Hakkında Bilgi

Kar Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtım konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

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

Kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında dengeli bir politika izlenir.

Şirket'in finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun özsermaye kalemleriyle mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereği veya vergisel yükümlülük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabilir karın tespitinde indirim konusu edilebilir.

Buna göre;

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca 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 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kar Dağıtım Zamanı

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir. Kâr payının taksitle ödenmesi Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak gerçekleştirilir.

Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Sermaye Piyasası Kanununun 20. maddesi uyarınca, bir hesap döneminde verilecek toplam kâr payı avansı bir önceki yıla ait dönem kârının yarısını aşamaz. Önceki dönemde ödenen kâr payı avansları mahsup edilmeden ilave kâr payı avansı verilmesine ve kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kâr dağıtımına ilişkin yönetim kurulu önerisi veya kâr payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararı, şekli ve içeriği Kurulca belirlenen kâr dağıtım tablosu veya kâr payı avansı dağıtım tablosu ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur.

Genel Kurul'da karara bağlanan kar dağıtımının yeri ve zamanı şirket merkezinin bulunduğu yerde bulunan bir gazete ile, Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla yapılan özel durum açıklamasıyla ve şirketin internet sitesinde ilan edilmek suretiyle kamuya duyurulur.

Genel kurul tarafından pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verilen kâr payı tutarı, pay sahiplerine yapılacak taksit ödemeleri ile orantılı olarak ve aynı usul ve esaslar çerçevesinde ödenir.

Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin yönetim kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 27.06.2016 tarih ve 441 sayılı kararı ile Şirket Kar Dağıtım Politikası revize edilerek 28.06.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuştur. 28.03.2017 tarihli Genel Kurul Toplantısında Genel Kurul'un onayına sunulmuş oy birliği ile Kabul edilmiştir.

2020 Yılı Temettü Dağıtım

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları www.dogusgo.com.tr adresinde yer alan web sayfamızdaki "Yatırımcı İlişkileri" bölümü altında, 29.03.2021 tarihinde yapılan 2020 Yılı Genel Kurul Bilgileri içerisinde "Kar Dağıtım Tablosu" kısmında yer almaktadır.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun (11-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak 2020-31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2020 yılı faaliyetlerinden 360.865.188-TL dönem zararı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 510.477.014,11-TL dönem zararı gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanan Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak 2020 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen (510.477.014,11) TL dönem zararı ile SPK mevzuatına göre hesaplanan (360.865.188) TL tutarındaki dönem zararının geçmiş yıl zararlarına alınmasına ve dağıtılabılır kar bulunmadığından, kar dağıtımı yapılmamasına, bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2020 yılı Kar Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'un bilgisine ve onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

V-ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ

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

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

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

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

Kredi Riski

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

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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde bulunan Doğu Center Maslak gayrimenkulünün çok büyük bir kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Hukuki takibi gerektirecek tahsilat sorunu bulunmamaktadır.

Gebze Center AVM'de kiracı bulunan Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'nin 2016 yılı içinde iflas erteleme istemiş olması bu firmanın kira ve ortak gider yükümlülüklerini yerine getirememesine neden olmuştur. Real firmasının iflas erteleme süreci 27.07.2017 tarihinde iflas masasına devir ile sonuçlanmış olup AVM'den tahliyesi 26.09.2017 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Firmanın şirketimize olan kira ve ortak gider borçları iflas masasına yazdırılmış olup süreç hukuk birimleri tarafından takip edilmektedir.

06.09.2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğu Center Etiler Doğu GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil olmuştur. İlgili gayrimenkulün kiracılarının çoğunun kiracılarının çoğunun kurumsal firmalar olması nedeniyle herhangi bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır. Doğu Center Etiler kiracılarından Fleetcorp Taahhüt Kiralama firması iflasını açıklamış olup konu hukuk birimlerine aktarılmıştır.

Doğu Center Etiler de bulunan 16 ve 17 nolu bağımsız bölümler 26.12.2018 tarihinde satın alınarak portföye dahil edilmiştir. İlgili alanlarda hali hazırda D-GYM firması kiracı olarak yer almaktadır.

Ayrıca şirket kiracılardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

25.12.2018 tarihinde tapu devri tamamlanarak şirket portföyüne dahil olan D-Ofis Maslak binası 01.02.2019 tarihli kira sözleşmesi ile bir bütün halinde Doğu Holding A.Ş. ye Nisan 2019 tarihi itibarıyla aylık 3 milyon TL+KDV bedelle ve yıllık tüfe atışları ile kiralanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

31.12.2021 Finansal Durum tablosunda "Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlık" DC Etiler binası Dönen Varlıklar içinde sınıflandırıldığından cari oran (Dönen Varlıklar/KVYK) 1,18 seviyesinde gerçekleşmiştir

Şirket 2018 yılı sonunda Credit Europe Bank N.V.'den 100.000.000 Avro tutarında ilk iki yıl %5 sabit, 3. yıldan itibaren Euribor + %5 değişken faiz oranı ile 3 ayda bir değişen tutarlarda anapara ve faiz ödemeli toplam 6 yıl vadeli, vade sonunda 66.500.000 Avro balon ödemeli kredi kullanmıştır.

2020 yılında; ilgili kredinin ödeme şartlarında değişikliğe giderek balon ödeme tutarını 62.835.435-Avro olarak revize etmiştir. İlk iki yıl %5 olan faiz oranı Nisan 2020 tarihinden itibaren %4,65 seviyesine revize edilmiştir.

29 Mart 2021 tarihinde ise; kredinin 27 Mart 2025 olan vadesi 18 ay uzatılarak 27 Eylül 2026 olarak ayrıca 3 ayda bir değişen tutarlarda anapara ve faiz ödemeli ve vade sonunda 67.354.185,42.-Euro balon ödemeli olacak şekilde revize edilmiştir.

Şirket, Halkbank A.Ş.'den 26 Ocak 2017 tarihinde "Proje Finansmanı" kapsamında ilk iki yıl anapara geri ödemesiz, 3 ayda bir faiz ödemeli 5 yıl vadeli, %6 sabit faizli 20.000.000 Avro tutarında kredi kullanmış olup, 24 Ocak 2019 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformunda yapmış olduğu açıklama ile 28 Ocak 2019 tarihinde kredi ile ilgili ödenecek olan 5.000.000 Avro'luk ilk anapara ödemesinin ertelenmesi hususunda Halkbank A.Ş. ile anlaşma sağlamıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 11.11.2019 tarihinden almış olduğu karar doğrultusunda 20 milyon Avro tutarındaki kredinin TL'ye dönüştürülmesi hususunda Halkbank ile anlaşma sağlanmıştır. İlgili kredinin şartları; 6 ayda bir faiz vade sonunda (Kasım 2022) anapara ödemeli, yıllık faiz oranı %15,5 olarak belirlenmiştir. Halkbank ile yapılan görüşmeler sonucunda 23 Mart 2020 tarihinde kredi faiz oranı %14,5 olarak revize edilmiştir. Temmuz ayından itibaren ilgili oran %13 seviyesine iyileştirilmiştir.

Şirket 11 Şubat 2020 tarihinde Ziraat Bankası'ndan finansman olanaklarının çeşitlendirilmesi ve mevcut banka kredilerine alternatif yaratılması kapsamında iki yıl vadeli, vade sonunda anapara ödemeli, 3 ayda bir faiz ödemeli, 50.000.000-TL tutarında spot kredi kullanmıştır. Kredinin faiz oranı %11,5 seviyesindedir. Şirket 11 Şubat 2022 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 11 Şubat 2020 tarihinde kullanılmış olan iki yıl vadeli kredinin faiz oranını yıllık %14,75 ve peşin komisyon ödeyerek kredinin vadesini 3 ay süreyle ertlemiştir.

Şirket Akbank'tan kullanmış olduğu USD kredisinin anapara bakiyesi olan 18.363.071,24-USD'yi 3 Mart 2020 tarihinde geri ödeyerek krediyi kapatmıştır.

31.12.2021 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirket 11.11.2019 tarihinde 20 milyon Euro tutarındaki Halkbank kredisini TL'ye dönüştürmüştür.

Şirketin 31.12.2021 dönem sonu itibarıyla 82.598.987 Euro ve 180.830.287-TL tutarında kredi anapara ve tahakkuk etmiş faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır. 31.12.2021 tarihi itibarıyla 35.512.178-Euro tutarında leasing sözleşmesinden doğan yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirket 06.10.2018 tarihinde resmi gazete yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında yayınlanan 32 sayılı karar doğrultusunda yabancı para cinsinden tüm kira kontratlarını ilgili tebliğde belirtilen usûller doğrultusunda Türk Lirasına çevirmiştir.

Şirketin Avro kredi borçları nedeniyle döviz kurunda yaşanabilecek %20 değişiminin şirketin mali yapısına kur etkisinin yaklaşık 356 milyon TL'dir. Detaylı bilgi Bağımsız Denetim Raporu'nun 26.3 dipnotunda bilgi verilmiştir.

Faiz oranı riski

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

31.12.2021 tarihli bağımsız denetim raporunun 26.3 nolu dipnotunda detaylı bilgi verilmiştir.

Şirketin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a", 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin "a, b, c ve d" bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uyduğu görülmüştür.

Finansal Olmayan Varlıklar

Şirket finansal tablolarında gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

Şirketin halen hukuki süreçlerin devam ettiği davalarda şirket mali yapısını etkileyecek önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Hukuki süreçlere ilişkin gelişmeler KAP sisteminde düzenli olarak açıklanmaktadır.

Maslak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı: İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak kesinleşmiş ve 12 Mart 2014 tarihinde askıya çıkarılmış, 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı'na Şirket tarafından itiraz edilerek düzeltilmesi talebinin reddi neticesinde, imar planının yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nde açılan bu davada talep edilen yürütmenin durdurulması talebinin reddi kararı 11 Haziran 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 29 Şubat 2016 tarihinde tebliğ edilmiştir. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Şirket'in konuyla ilgili 1 Kasım 2021 tarihli yaptığı KAP açıklamasıyla; Danıştay 6. Dairesi'nin 2021/5461 E. 2021/10533 K. Sayılı kararı ile karar düzeltme isteminin reddine karar verildiği ve hukuki sürecin tamamlandığı duyurulmuştur.

Maslak ve çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 7 Temmuz 2015 - 7 Ağustos 2015 tarihleri arasında askıya çıkarılmış bulunan Sarıyer ilçesi, Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na 03 Kasım 2015 tarihinde yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle açılan dava ile ilgili olarak, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin yürütmenin durdurulması talebinin reddine dair kararı 4 Nisan 2016 tarihinde

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'e tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 20 Haziran 2017 tarihinde tebliğ edilmiştir. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 04 Haziran 2018 tarihinde Şirket'e tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiş olup, yasal süresi içerisinde bu karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Danıştay 6. Dairesi'nin Esas N2018/5709, Karar N2021/10534 sayılı kararı ile Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan hiyerarşisine aykırılığı yönünden temyiz isteminin kabulüne, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesince verilen 18/05/2018 tarih ve E.2017/1187, K.2018/1104 sayılı kararın bozulmasına, yeniden karar verilmek üzere dosyanın anılan Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesine gönderilmesine kesin olarak karar verilmiştir. 08.02.2022 tarihinde şirkete tebliğ edilen İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nin Esas N2021/1660, Karar N2022/46 sayılı kararı ile Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan hiyerarşisine aykırılığı nedeniyle istinaf talebinin kabulü ile İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 06/06/2017 tarih ve E:2015/2177, K:2017/1332 sayılı kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Hukuki süreç devam etmektedir.

Maslak ve çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği: Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 17 Ekim 2016 - 17 Kasım 2016 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Plan Değişikliği'ne 16 Kasım 2016 tarihinde itiraz edilmiş, yasal süre içerisinde de ilgili imar planının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle 6 Şubat 2017 tarihinde İstanbul 3. İdare Mahkemesi'ne dava açılmıştır. İstanbul 3. İdare Mahkemesi 13 Kasım 2017 tarihinde yürütmenin durdurulması talebinin kabulüne ilişkin karar vermiş olup, 30 Ocak 2018 tarihinde, imar planı değişikliğinin iptaline ilişkin kararı Şirket'e tebliğ etmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 26 Aralık 2018 tarihinde Şirket'e tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı ilgili karara karşı temyiz yoluna başvurmuştur. Şirket konuyla ilgili 1 Kasım 2021 tarihli KAP açıklamasıyla; Danıştay Altıncı Dairesi tarafından, İstanbul Bölge idare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesince verilen 27 Kasım 2018 tarih ve E:2018/1092, K:2018/2536 sayılı karar ve dayandığı gerekçe hukuk ve usule uygun bulunmuş olup bozulmasını gerektirecek bir sebep bulunmadığından, anılan kararın onanmasına ve taraflara tebliğine karar verildiği, davanın Şirket lehine sonuçlandığı açıklanmıştır.

Sermaye Yönetimi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 04.04.2013 tarih, 355 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler dikkate alınarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi çalışmalarını yapmak amacıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komitenin oluşumu, yapısı, çalışma esasları Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporunda belirtilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2021-31.12.2021 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 28.12.2021 tarih 2021-07 sayılı komite toplantısında 2021 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur.

İlgili toplantıda Risk Komitesi tarafından Şirket sermayesinin TTK'nın 376'ncı maddesi kapsamında karşılıksız kalıp kalmadığı değerlendirilmiştir. Şirketin 332.007.786-TL olan ödenmiş sermayesinin 30.09.2021 tarihi itibarıyla 516.721.933-TL öz kaynaklar ile varlığını koruduğu teyit edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2021-07 sayılı komite toplantısında ayrıca Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1'nin 4.5.9ncu maddesi uyarınca; iç kontrol ve iç denetim etkinliğinin gözetimini yapmak amacıyla şirketimizde iç kontrol sisteminin oluşturulması konusunda çalışmalar hakkında bilgi verilmiştir.

Şirket 01.01.2021-31.12.2021 dönemi içinde yasal bildirimlerini ve mevzuat gerekliliklerini eksiksiz olarak yerine getirmiştir. Herhangi bir cezai yaptırım durumu olmamıştır.

28.12.2021 tarihli komite toplantısında, küresel ölçekte yaşanan COVID-19 salgınının ülkemize ve şirkete olacak muhtemel etkileri üzerinde görüldü.

2021 yılı içinde COVID 19 salgını nedeniyle geçici bir süre ile kapatılan Gebze Center AVM'nin ve diğer gayrimenkullerde genelge ile kapanan kiralık alanların şirketin nakit akışı üzerine olumsuz etkileri değerlendirildi. Haziran ayından itibaren kısıtlamaların azalmasıyla ciro rakamlarında önemli iyileşmelerin görüldüğü, talebin canlandığı bilgisi alınmıştır. Önümüzdeki dönemde sürecin yakından takip edilmesi hususunda mutabık kalındı.

Bu dönem içinde tüm raporlamaların eksiksiz olarak yapıldığını ve risk yönetiminin etkin ve verimli bir şekilde işlediğinin, bu değerlendirmelerimiz doğrultusunda 01.01.2021 - 31.12.2021 tarihleri arasında ortaklığın varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürecek herhangi bir sebebin tespit edilmemiş olduğu hususları Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunuldu.

VI-DİĞER HUSUSLAR

a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Doğuş Holding A.Ş.	27.850.153	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	8.089.710	1.278.395
Dg Financial Advisers LTD	1.217.120	1.411.662
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	1.096.334	629.012
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	70.674	28.645
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	-	598
Zingat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş.	14.750	-
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.657.649	-
Toplam	40.996.390	3.348.312

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Doğuş Holding A.Ş.	56.803.916	33.197.669
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	6.473	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	-	-
Toplam	56.810.389	33.197.669

İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	-	9.004
Toplam	-	9.004

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti ve açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Kira ve diğer gelirler		
Doğuş Holding A.Ş.	51.194.382	44.273.226
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	31.321.768	21.979.750
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	13.836.351	13.930.235
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	12.998.897	8.416.540
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	7.710.344	5.957.538
Dg Financial Advisers LTD	1.190.677	1.633.682
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	2.052.899	1.412.164
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	280.825	705.846
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	171.400	302.034
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	18.758
Toplam	120.757.543	98.629.773

Şirket'in 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 3.030.119 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 2.501.826 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 303.902 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 217.834 TL'si DG Financial Advisers LTD'den, 3.169 TL'si Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş.'den ve 3.389 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Hizmet giderleri ve diğer giderler		
Doğuş Holding A.Ş.	27.148.650	18.266.123
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	74.377	595.768
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	692.377	439.498
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	386.152
VDF Filo Kiralama A.Ş.	490.097	247.165
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	122.318	162.688
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.144	6.565
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	700
Doğuş Planet Elektronik Ticaret ve Bilişim Hizmetleri A.Ş.	10.000	-
Toplam	28.540.963	20.104.659

b) Personel ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçiye Sağlanan Hak ve Menfaatler ile Personelin Mesleki Eğitimine İlişkin Bilgiler

Şirketin 20.07.2015 tarih 2015/421 sayılı kararı ile kabul edilmiş olan "İnsan Kaynakları ve Eğitim Politikası" ile "Personel Yedekleme Politikası" bulunmaktadır. Ayrıca bu konuda Doğuş Grubu'nun uygulamaları da takip edilmektedir. Şirketimizde, 30.12.2014 tarih, 2014/400 sayılı Yönetim Kurulu toplantısı sonucu kabul edilmiş bir Personel Tazminat Politikası mevcuttur. İlgili politikalar gerektiğinde güncellenmektedir.

Çalışanlara ücret, işyerinde yemek verilmesinin yanında İş Kanunu'nda yer alan diğer sosyal haklar eksiksiz olarak sağlanmaktadır. Çalışanlardan 11 kişi şirket tarafından yaptırılan sağlık ve hayat sigortası kapsamındadır.

Çalışanlara 01.01.2021-31.12.2021 döneminde 16 saat mesleki eğitim ve yabancı dil eğitim imkanı sağlanmıştır.

Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 31.12.2021 tarihi itibarıyla yasal

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 822.245-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarında kıdem tazminatı yükümlülüğü 899.947-TL (31.12.2020: 543.136-TL) dir.

Kullanılmamış izin karşılığı olarak 1.108.896-TL (31.12.2020:686.051-TL) ayrılmıştır.

Şirketin personel yedekleme politikası mevcuttur.

Kullanıcılar İçin Faydalı Olacak Diğer Hususlar İle Hesap Döneminde ve Sonrasında Meydana Gelen Önemli Olaylar

17.09.2020 tarihinde Borsa İstanbul tarafından 2020/58 sayılı, Pay Piyasası Yapılanması hakkındaki duyuru ile 01.10.2020 tarihli Pay Piyasası Düzenlemelerine ilişkin yönerge yayınlanmıştır. Bu duyuru ve yönerge ile 01.10.2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, Pay Piyasası'nda Pazar yapılanması, pazarlardaki işlem görme esasları ve pazarlar arası geçiş kriterleri ile kota alma şartlarında bazı değişiklikler yapılmıştır.

22.10.2020 tarihli özel durum açıklaması ile kamuoyu ile paylaşılmış olan 22.10.2020 tarihli yönetim kurulu kararı doğrultusunda, yatırımcıların önceki dönemlerde ayrılma hakkı kullanmaları neticesinde edinilen 1.593.865 adet payın Aralık 2020'de 490.655 adeti, 1 Ocak-31 Mart 2021 döneminde de kalan 1.103.210 adet payın satış işlemi tamamlanmıştır. 31 Mart 2021 itibarıyla şirket portföyünde hisse senedi kalmamıştır.

2020 yılı şirket Olağan Genel Kurul toplantısı 29 Mart 2021 tarihinde yasal mevzuata uygun bir şekilde gerçekleştirilmiştir. Olağan Genel Kurul'u'na ilişkin olarak düzenlenmiş ve imzalanmış Toplantı Tutanağı ve Hazır Bulunanlar Listesi süresi içerisinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve şirket web sayfasında ilan edilmiştir. 29 Mart 2021 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı, 7 Nisan 2021 tarihinde tescil edilmiş olup 8 Nisan 2021 tarih ve 10305 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin Şirket bağımsız denetçisi olarak seçilmesine ilişkin Genel Kurul Kararı, 7 Nisan 2021 tarihinde tescil edilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 10 Mayıs 2021 tarihli toplantısında alınan karar gereğince;

Koronavirüs (Covid-19) salgınıyla mücadele kapsamında getirilen yasal düzenlemelere bağlı olarak koronavirüs salgınının neden olabileceği ekonomik olumsuzlukları asgariye indirmek, bu dönemi iş birliğiyle mümkün olduğunca az hasarla atlatabilmek için Şirket portföyünde yer alan Gebze Center AVM'de yaşanan ziyaretçi sayısında ve cirolardaki azalış nedeniyle zorluk yaşayan kiracılara destek olmak adına;

(i) Yasal düzenlemeler ile kapatılan sinema, çocuk oyun alanı ve bowling alanından, uygulama ve kararımızda bir değişiklik olmadığı sürece kapalı kaldığı dönemlere istinaden kira alınmamasına; paket servisi ve/veya gel-al hizmeti veremeyen yeme-içme kiracılarımızdan, yine uygulama ve kararımızda değişiklik olmadığı sürece kapalı kaldığı dönemlere istinaden kira alınmamasına; ve sadece paket servisi ve/veya gel-al hizmeti veren yeme-içme kiracılarımızdan ise uygulama ve kararımızda değişiklik olmadığı sürece, sözleşmede yazan ciro oranları üzerinden ciro kirası alınmasına ve ilişkin geçmiş kararlara ilave olarak,

(ii) Nisan ayında; (i) maddesinde belirtilen kiracılar dışında kalan tüm kiracılara sözleşmelerinde geçerli olan kira bedelleri üzerinden %50 oranında kira indirimi uygulanmıştır.

(iii) Mayıs ayında;

a. İçişleri Bakanlığı'nın 26 Nisan 2021 tarihli Tam Kapanma Tedbirleri Genelgesi kapsamında faaliyetlerini durduran kiracılarımızdan kapalı kaldığı dönemlere istinaden kira alınmamıştır.

b. Tam kapanmanın sona ermesi neticesinde faaliyetlerine yeniden başlayan ve (i) maddesinde belirtilen kiracılar dışında kalan tüm kiracılar, faaliyette buldukları günlere ait kira yükümlülükleri için sözleşmelerinde geçerli olan kira bedelleri üzerinden %50 oranında indirim uygulanmıştır

(IV) Eylül ayında;

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket portföyünde yer alan Doğuş Center Etiler gayrimenkulünde, kiracı olarak bulunan GETİR PERAKENDE LOJİSTİK A.Ş.'nin ("Getir") talebi üzerine, tapunun İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 593 ada 53 no.lu Parselde bulunan Doğuş Center Etiler binasındaki; 1. 16, 17, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 no.lu bağımsız bölümlerin (47 adet) tamamının satışı hususunda Getir ile görüşmelere başlanmasına karar verildi. 24 Ocak 2022 tarihli açıklamayla süreç olumsuz olarak neticelendiği açıklansada 28 Ocak 2022 tarihli açıklamayla satış görüşmelerinin tekrar başladığı açıklanmıştır.

Şirketimizin 27.10.2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile; Sermaye Piyasası Kurulu "Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği (II-18.1)" uyarınca halen 500.000.000 TL olan şirketimiz kayıtlı sermaye tavanının 2022- 2026 dönemi için 5 yıl süre ile uzatılabilmesi için gerekli izinlerin alınmasını teminen T.C. Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına, 2022 yılı içerisinde yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında görüşülmek üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği (II-18.1)" gereğince, şirketimiz Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7nci maddesinin ekteki metin doğrultusunda tadil edilmesine ilişkin diğer yasal prosedürün tamamlanmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

Aynı gün tarihli KAP açıklaması ile duyurusu yapılmış olup Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru gerçekleştirilmiştir. 28 Aralık 2021 tarihli T.C. Ticaret Bakanlığı'nın yazısıyla başvuruya onay verilmiştir.

Şirket 11 Şubat 2022 KAP açıklaması ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 11 Şubat 2020 tarihinde kullanılmış olan iki yıl vadeli kredinin vadesinin 3 ay süreyle ertelendiğini, faiz oranının yeniden belirlendiğini ve peşin komisyon ödeneceğini açıklamıştır.

2021 YILI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ RAPORU

A. Genel İlkeler Doğuş GYO, sektörde istikrarlı bir büyüme sağlayarak gayrimenkul portföy büyüklüğünü ve piyasa değerini artırmayı ve bunu yaparken hissedarlarına, paydaşlarına, müşterilerine, kanunlara, kurumsal etik değerlere ve çevreye saygılı ve duyarlı olmayı, şeffaf ve denetlenebilir olmayı misyon edinmiştir.

Şirketimiz tüm faaliyetlerinde, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tüm esaslarına uyumu gözeterek faaliyetlerini yürütmektedir. 07.07.2015 tarihinden itibaren düzenli olarak hersene Sermaye Piyasası Kurumu Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme Raporu hazırlanmakta ve yatırımcılarımız ile paylaşılmaktadır. Şirketimiz, 28.06.2016-28.06.2017 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notunun bir önceki değerlemeye göre % 11,36 artış oranıyla 8,92 seviyesine yükselmesi sonucu 19.01.2017 tarihinde düzenlenen Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği'nin (TKYD) X. Uluslararası Kurumsal Yönetim Zirvesi'nde BIST Kurumsal Yönetim Endeksinde bir yıl içerisinde notunu en çok arttıran kuruluş ödülünü almıştır.

31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuzun bir önceki değerlemeye göre yine en yüksek artışı göstermesi nedeniyle 17.01.2018 tarihinde düzenlenen Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği'nin XI. Uluslararası Kurumsal Yönetim Zirvesi'nde BIST Kurumsal Yönetim Endeksinde bir yıl içerisinde notunu en çok arttıran kuruluş ödülünü tekrar almıştır.

Doğuş GYO, bağlı olduğu Doğuş Grubunun kurumsal yapısının da gereği olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerine tam uyumunu ve uygulamalarında bunu göstermesinin sonucu olan bu ödülü iki kez üst üste almanın haklı gururunu yaşamıştır.

Doğuş GYO'nun 31.05.2021 - 31.05.2022 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9,42'ye yükselmiş olup, notlarındaki bu sürdürülebilir gelişim, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerine önemli ölçüde uyum sağladığını ve gerekli politika ve önlemleri uygulamaya soktuğunu, en iyi Yönetim örneklerinden olduğunu kamuya ve hissedarlarına verdiği değeri tescil ettirmiştir.

Sürdürülebilirlik İlkeleri kapsamında, Doğuş GYO, tüm faaliyetlerinde öncelikle, çevresel ilkeler olmak üzere insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata uyumun sağlanması, toplumsal cinsiyet eşitliği, işe alımlarda fırsat eşitliği, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamına önem verilmesi, çalışanlara yapılan yatırımlar, iş sağlığı ve güvenliği, tüm paydaşlar ve menfaat sahipleri ile ilişkilerinde şeffaflık, kaynakların verimli kullanımı, enerji verimliliği ve dijitalleşme ve inovasyon gibi hususlarda sürdürülebilirliğini önemseyen politikalar benimseyerek başta şirket merkezinde olmak üzere portföyündeki gayrimenkullerinde de uzun vadeli sürdürülebilir hedefleri hayata geçirmeyi planlamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimizin "Bilgilendirme Politikası", Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve diğer tüm mevzuatla uyumlu olmak kaydıyla şeffaf ve etkin bir bilgilendirme politikası izlemektedir. Bilgilendirme politikası kapsamında hangi bilgilerin ne şekilde, hangi sıklıkta ve hangi yollarla kamuya duyurulacağı gibi konular mevzuata uygun bir şekilde belirlenmektedir. Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır. Bilgilendirme politikasını şirket üst yönetimi oluşturur ve şirket bilgilendirme politikasından üst yönetim sorumludur. Yatırımcı İlişkileri bölümü ise Bilgilendirme Politikasını gözetmek ve takip etmekle yükümlüdür.

Şirketin finansal ve operasyonel tüm bilirimleri tabi olduğu mevzuat ve bilgilendirme politikası çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) açıklanmakta ayrıca internet sitemizde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulacak şekilde eş zamanlı olacak şekilde yayınlanmaktadır.

Pay sahipleri ile ilişkilerin düzenli bir şekilde yürütülmesi Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğundadır. Menfaat sahibi, şirket ile doğrudan ilişki içerisinde bulunan üçüncü kişileri ifade etmek üzere kullanılan bir tanımlamadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü, 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.

B. Çevresel İlkeler Doğuş GYO sürdürülebilir çevresel ilkelere uyum kapsamında portföyünde yer alan gayrimenkullerinde "Atık Yönetimi, Temiz Hava Sahası Uygulaması, Su Tasarrufu, Elektrik Tasarrufu" gibi konularda çalışmalar yürütmektedir.

Tüm gayrimenkullerimizdeki atıklar ayrıştırılarak atık toplama merkezinde toplanır. Gebze Center AVM içerisinde kurulan atık toplama merkezinde 2021 yılı içerisinde toplam 485 ton değerlendirilebilir atık geri dönüştürülmüştür. AVM'de bulunan "Sıfır Atık Merkezi" ilgili İl Müdürlüğü tarafından 2. Sınıf Atık Getirme Merkezi statüsünde değerlendirilerek belgelenmiştir. Ayrıca sıfır atık projesine verilen destekten dolayı ilgili belediye tarafından "Sıfır Atık Teşekkür Belgesi" ile ödüllendirilmiştir.

Covid salgını nedeniyle başlangıçtan itibaren hem çalışanlarımızın hem de kiracı ve ziyaretçilerimizin sağlığını öncelendirerek güvenli çalışma, Alışveriş ve sosyal alanlar sunmak adına, Sağlık Bakanlığı tarafından yapılan düzenlemeler kapsamında başta %100 temiz hava olmak üzere gereken her türlü tedbir alınmış ve gerekli yatırımlar yapılmıştır.

Gebze Center AVM, Otel ve diğer gayrimenkullerimizin kapılarındaki bekleme alanlarında sigara içimi yasaklanarak temiz hava alanları oluşturulmuştur. Gebze Center AVM TSE Covid-19 Güvenli Hizmet Belgesini almaya hak kazanan ilk AVM olmuştur.

Yine Covid-19 salgını nedeniyle yapılan "Arabalı Sinema Etkinliği" ile uluslararası Pazarlama ödüllerinin verildiği en prestijli yarışmalardan biri olan Hermes Creative Awards'ta AVM'miz 3 kategoride altın ödüle layık görülmüştür. Sosyal hayatın tamamen durduğu karantina döneminin sonrasında tüm hijyen kuralları uygulanarak yeni normale uygun olarak gerçekleştirilen ilk büyük AVM etkinliği olmuştur. Basın, sosyal medya ve katılımcılar aracılığıyla MASKE, MESAFE, HİJYEN mesajını 1 MİLYON'dan fazla kişiye ulaştırarak Covid salgını önleme tedbirlerinde farkındalık yaratıldı.

Doğuş Center Maslak'da küresel olarak orman popülasyonunun azalmasının atmosferdeki sera gazı konsantrasyonlarının artmasındaki etkenlerden biri olduğu bilinciyle dış alanlar ağaçlandırılarak yeşil alanlar oluşturulmuştur.

Tüm gayrimenkullerimizde su kaynaklarının tasarrufu adına ortak kullanım alanlarındaki musluklara tasarruf sağlayan adaptörler takılmış, peyzaj sulamaları drenaj hatlarından çıkan suyun geri dönüştürülmesi ile sağlanmış ve damlama sistemleri kullanılmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Doğuş Center Maslak'ta yürüyen merdivenlerin devamlı çalışmasını önlemek amaçlı sensörler kullanılmaktadır. Ayrıca bina cam çatısının yaz aylarında yarattığı sera etkisinden kurtulup, soğutmada daha az enerji harcamak amacı ile cam çatıya güneş kesen perdeler yapılmıştır. Kışın perdeler açılarak içeri giren güneş ışığı ısısından faydalanarak ısıtmada doğalgaz ve elektrik enerjisi tasarrufunda bulunmaktadır.

Doğuş Center Etiler'de ortak alan aydınlatma sensörlü LED sistemlere dönüştürülerek gereksiz enerji kullanımının önüne geçilmiştir. Bina ortak alan genelinde kullanılan havalandırma sistemlerinin set ayarları otomatik olarak kontrol edilmektedir.

Gebze Center AVM'de 1 Temmuz 2020 yılından itibaren AVM otoparkında EŞARJ Elektrikli Araç Şarj İstasyonu kurulmuştur.

Halka açık şarj istasyonlarında kullanılan enerjinin tamamı için yeşil enerji sertifikası temin ederek, rüzgar ve güneş gibi yenilenebilir enerji kaynaklarından üretim yapan santrallerin desteklenmesi amaçlanmıştır.

Gebze Center Otel'de bina otomasyon sistemi ile kontrol edilerek, aydınlatma, bina ve oda otomasyonu sistemi kullanılmaktadır. Dış ortam aydınlatmaları gün ışığı saatlerine göre ayarlanmaktadır.

C. Sosyal İlkeler Doğuş GYO tüm faaliyetlerini gerçekleştirirken, insan hakları ve çalışma hayatına ilişkin mevzuat ve yasal düzenlemelere tam uyum sağlamak konusunda gerekli çabayı göstermektedir. Şirket menfaat sahipleri ile ilişkilerinde "Bilgilendirme Politikası", "Etik İlke ve Kurallar" ile "İnsan Kaynakları Politikası" doğrultusunda hareket etmektedir.

Şirket sosyal sorumluluklarına karşı duyarlıdır. Çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyum konusunda gerekli hassasiyet gösterilmektedir.

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

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 düşünceleri dikkate alınarak sürekli gelişim gösteren bir yapı oluşturulması amaçlanmıştır.

Doğuş GYO; personel işe alımında faaliyet konusunun gerektirdiği nitelikler ve eğitime sahip personel alınması esastır. Personelin bilgi ve becerilerini arttırmaya yönelik eğitim olanakları araştırılarak eğitim planlaması yapılır. Sürekli eğitim ve kendini geliştirme ortamı oluşturularak, eğitim, terfi ettirme konularında çalışanlara eşit davranılmakta, çalışanların bilgi, beceri ve yeteneklerini arttırmalarına yönelik eğitim programlarına iştirak etmeleri sağlanmaktadır.

Çalışanlara adil ücretlendirme ve ödüllendirme uygulamaları yapılmaktadır.

Çalışanlarımıza sunulan çalışma ortamı güvenli, konforlu, ileri teknolojik alt yapıya sahip ve verimliliğin en üst düzeyde sağlanmasına yönelik olarak tasarlanmıştır.

Çalışanlarımız arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı ayırım yapılmamakta ve eşit muamele edilmektedir. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır. Personelin izin almak kaydı ile dernek kurma veya üye olma hakları kısıtlanmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin yönetici görev değişikliklerinin şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması mevcuttur.

İş Sağlığı ve Güvenliği konusunda farkındalığı arttırmak adına ilgili eğitimler düzenli olarak çalışanlara sunulmakta, bu alanlarda farkındalık yaratılarak gerekli bilgilendirmeler yapılmaktadır. Kişisel verilerin korunması düzenlemelerine her konuda dikkat edilmekte ve uyum sağlanmaktadır. Ayrıca internet sitemizde "Gizlilik Politikası ve Kişisel Verilerin Korunması Hakkında Bilgilendirme Metni" yer almaktadır.

Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik Esas Sözleşme'de gerekli düzenleme yapılmıştır.

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri bu başlığa ilişkin bilgiler Faaliyet Raporumuzun Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu kısımlarında detaylı olarak yer almaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Bölüm I - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 5-(2.c) uyarınca, 10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı Sermaye Piyasası Bülteninde duyurulduğu üzere 2019 yılında BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında yer almakta idi. Borsa İstanbul A.Ş. 27.09.2019 tarihli ve 2019/182 sayılı ve Sermaye Piyasası Kurulunun 19.09.2019 tarihli ve 52 sayılı kararları çerçevesinde şirketler yeniden gruplandırılmıştır. İlgili gruplandırma kapsamında Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Ana Pazar - Grup 1'de yer almaktaydı. Ancak Borsa İstanbul tarafından 17.09.2020 tarihinde yapılan 2020/5.8 Duyuru çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2021'de Pazarı Alt Pazar olarak belirlenmiştir.

01.01.2021-31.12.2021 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ile 02.10.2020 tarihli ve 31262 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a)'ya göre yapılması gereken şirket içi düzenlemelerin verilen süreler içinde yapılması çalışmalarını sürdürerek Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğleri ve 6102 numaralı Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilintili mevzuatlardaki gelişmeleri ve uygulamaları dikkate alınarak gerekli çalışmaları yapmaya devam edecektir.

Şirketimiz 01.01.2021-31.12.2021 hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasında gerekli özeni göstermiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Sermaye Piyasasında Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği Seri VIII No 51'e uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye Kurumsal Yönetim İlkelerine

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Uyum Derecelendirme raporu hazırlamak üzere 15.12.2014, 15.12.2015, 14.12.2016, 14.12.2017, 14.12.2018, 13.12.2019, 14.12.2020 ve 14.12.2021 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

07.07.2015-07.07.2016 dönemine ait rapor 07.07.2015 tarihinde,

28.06.2016-28.06.2017 dönemine ait rapor 28.06.2016 tarihinde,

31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait rapor 31.05.2017 tarihinde,

31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait rapor 31.05.2018 tarihinde,

30.05.2019-30.05.2020 dönemine ait rapor 30.05.2019 tarihinde,

01.06.2020-01.06.2021 dönemine ait rapor 01.06.2020 tarihinde,

31.05.2021-31.05.2022 dönemine ait rapor 31.05.2021 tarihinde, yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.org.tr) açıklama yapılmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.05.2021-31.05.2022 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9.42 olarak belirlenmiştir.

	07.07.2015	28.06.2016	31.05.2017	31.05.2018	30.05.2019	01.06.2020	31.05.2021
Pay Sahipleri	89,68	94,74	95,18	95,18	95,18	95,18	95,18
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	78,54	88,52	95,67	97,84	98,84	98,84	98,84
Menfaat Sahipleri	72,76	86,88	86,88	86,88	87,88	87,88	89,90
Yönetim Kurulu	77,43	86,85	88,43	90,01	89,13	90,52	92,10
Not	8,01	8,92	9,17	9,28	9,29	9,34	9,42

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme raporumuz, şirketimizin internet sitesinde (www.dogusgyo.com.tr) Yatırımcı İlişkileri-Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporları bölümünde mevcuttur

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notlarındaki bu sürdürülebilir gelişim, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne önemli ölçüde uyum sağladığını ve gerekli politika ve önlemleri uygulamaya soktuğunu, en iyi Yönetim örneklerinden olduğunu kamuya ve hissedarlarına verdiği değeri tescil ettirmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyumluluk

01.01.2021-31.12.2021 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2021-31.12.2021 döneminde 4 (dört) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Ayrıca; Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2021-31.12.2021 döneminde 8 (sekiz) kez toplanmış

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2021-31.12.2021 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'ne göre yapılması gereken şirket içi düzenlemelerin en iyi yönetim uygulamaları olmaları için çalışmaları 01.01.2021-31.12.2021 döneminde devam etmiş olup 2022 yılında çalışmalarını sürdürülecektir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim uygulamalarında kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde bir değişiklik yapma planı yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih, 28676 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)"nin İkinci Bölümünün 9'uncu maddesi gereğince hazırlanan ve finansal raporlar içinde yer alan sorumluluk beyanlarında:

- Finansal tablo ve faaliyet raporunun kendileri tarafından incelendiği.
- İşletmedeki görev ve sorumluluk alanında sahip oldukları bilgiler çerçevesinde, finansal tablo ve faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediği.
- İşletmedeki görev ve sorumluluk alanında sahip oldukları bilgiler çerçevesinde, bu Tebliğ uyarınca hazırlanmış finansal tabloların -varsa konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte- işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve -varsa konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte- işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığı, beyanları ile;

01.01.2020-31.12.2020 dönemine ait finansal raporu 22.01.2021

01.01.2020-31.12.2020 dönemine ait faaliyet raporu 26.02.2021

01.01.2021-31.03.2021 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 24.05.2021

01.01.2021-30.06.2021 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 09.08.2021

01.01.2021-30.09.2021 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 09.11.2021

01.01.2021-31.12.2021 dönemine ait finansal rapor 23.02.2022 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda www.kap.org.tr duyurulmuştur.

01.01.2021-31.12.2021 tarihlerinde Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda kurulan komiteler etkin olarak faaliyetlerini sürdürmüşler, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuştur. Uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar çatışması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığını ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim ve İcra işleyişinde Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tüm mevzuatların titizlikle uygulandığına; pay sahipleri, menfaat sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Yönetim Kurulu işlerliği açısından prensiplere uyumun 01.01.2021-31.12.2021 döneminde de daha da iyiye gittiğini ve Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin hiçbir çıkar çatışmasına rastlanmadığını beyan ederiz.

Gerekli görülen durumlarda yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını en iyi yönetim uygulamalarından olmak için iyileştirici tavsiyelerde bulunmaya komitemizin her zaman titizlikle uymaya devam edeceğini, gerek ticari hayatla ilgili mevzuatlar gerekse Sermaye Piyasası Kurulunca güncellenen, değişen mevzuatlarla ilişkin gelişmelerin titizlikle takip edileceğini beyan ederiz.

Şirketimiz 01.01.2021-31.12.2021 hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasında gerekli özeni göstermiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılacaktır.

Ayrıca; 2021 yılına ilişkin söz konusu şablonlar Faaliyet Raporumuzun devamında yer almaktadır ve ilgili raporlar Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer almaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Güler ARAS
Başkan

Murat Bahadır TEKER
Üye

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ
Üye

VII. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1. Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2. Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7. İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyeti konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklemek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Böyle bir durum oluşmamıştır.
1.3.8. Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tablo hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10. Genel kurul gündeminde tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					Genel Kurul gündeminde Bağışlar hakkında ayrı bir madde yer almış olup yapılan herhangi bir bağış ve yardım bulunmadığı hususunda Genel Kurul Bilgilendime dökümanında ve toplantı esnasında açıklama yapılmıştır.
1.3.11. Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1. Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2. Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					Şirketimiz hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Şirket esas sözleşmesinde (A) Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Bunun dışında Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.
1.4.3. Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın genel Kurul'unda oy haklarını kullanmamıştır.					X	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1. Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2. Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Esas sözleşmenin 21. Maddesinde Türk Ticaret Kanunu 411. Maddeye uygun olarak, sermayenin yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerekirci sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilir hükmü bulunmaktadır. Ayrıca tüm pay sahiplerine ayırım gözetmeksizin eşit bilgilendirme ve yatırımcı ilişkileri fonksiyonu yerine getirilmektedir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1. Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2. Kar dağıtım politikası pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3. Kar dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şekli gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4. Yönetim kurulu, kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1. Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1 KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1. Şirketin kurumsal internet sitesi 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2. Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4. Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler türkçeye tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Şirket internet sitesini İngilizce olarak da düzenlemekte olup Türkçe içeriğin büyük kısmı İngilizce olarak da yer almaktadır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1. Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2. Yıllık faaliyet raporu 2.2.2. numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1. Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3. Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.1.4. Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5. Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHIPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1. Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.		X				Çalışanların yönetime katılımı esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmemiş olmakla birlikte şirket çalışanları başta olmak üzere menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımı şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde ve bağlı olduğumuz grubun genel yaklaşımına uygun olarak desteklenmeye çalışılmaktadır. 27.06.2017 tarih ve 441 sayılı YK kararıyla kabul edilen Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası" mevcuttur.
3.2.2 Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.			X			Anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanmamıştır. Ancak Genel Kurul toplantıları başta olmak üzere menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda pay sahiplik oranı gözetilmeksizin eşit şekilde menfaat sahiplerinin görüş ve yorumları değerlendirilmektedir.
3.3. ŞİRKET İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1. Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2. Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3. Şirketin bir insan kaynakları gelişim politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.	X					
3.3.4. Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5. Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konulara ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.					X	Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikali bulunmamaktadır. Bu konuyla ilgili olarak, yıl içinde herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
3.3.6. Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7. Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikayet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.3.8. Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.					X	Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamakta olup, toplu iş sözleşmesi gibi gelişmeler yoktur. İzin almak kaydı ile dernek kurma veya üye olmaları kısıtlanmamıştır. Bu konuyla ilgili olarak, yıl içinde herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
3.3.9. Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4 MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLER İLE İLİŞKİLER						
3.4.1. Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışı ile faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3. Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4. Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamında ki hassas bilgilerin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1. Yönetim kurulu Etik davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmıştır.	X					
3.5.2. Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler alınmıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1. Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2. Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1. Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.2.2. Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3. Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4. İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5. Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7. Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.2.8. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.	X					Doğuş Grubu tarafından Yönetim Kurulu Üyeleri ve diğer üst düzey yöneticilerin görevleri esnasındaki kusurları nedeniyle şirkette sebep olabilecekleri zarara ilişkin Yönetici Sorumluluk Sigortası tüm grubu kapsayacak şekilde yaptırılmaktadır
4.3. YÖNETİM KURULU YAPISI						
4.3.9 Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek o amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.	X					Şirket Yönetim Kurulu'nun 27 Haziran 2016 tarihli toplantısında onaylanan kadın üye politikası doğrultusunda şirket YK'na %25 oranında kadın üye atanması hususunda hedef belirlenmiştir. 27 Mayıs 2020 tarihli YK toplantısında değerlendirilerek; küresel ölçekte yaşanan COVID-19 salgının ülkemizi de derinden etkileyen ekonomik ve sosyal son derevr olumsuz etkileri ve sebep olduğu hızlı değişimlerin yaşandığı bu süreç nedeniyle şirket yönetim kuruluna kadın üye atanması hususunda bir gelişme yaşanmadığı ancak önümüzdeki süreçte yaşanması beklenen normalleşme sürecinde konunun tekrar gündeme alınacağı hususunda karar alınmıştır. Şirket bu hedef doğrultusunda, 29 Mart 2021 yılında gerçekleşen 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, Sayın Prof. Dr. Güler Aras'ı Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak aday göstermiş ve toplantıya katılan pay sahiplerinin oy birliği ile aldığı kararla bağımsız üye olarak belirlenmiştir. Ayrıca Şirket Yönetim Kurulu'nun 24 Mayıs 2021 tarihli toplantısında, Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası kapsamında hedef olarak belirlenen %25 oranına önümüzdeki dönemlerde ulaşılması yönünde çalışmalara devam edilmesi yönünde oy birliği ile karar verilmiştir.
4.3.10. Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1. Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2. Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlanmıştır.			X			Konuya ilişkin bir süre tanımlanmamıştır. Fakat gerekli bilgilerin toplantı öncesinde makul bir süre içinde Yönetim Kurulu üyelerimize ulaştırılmasına azami gayret gösterilmektedir.
4.4.3. Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildirilen üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					Bu olanak YK üyelerimize tanınmıştır ancak 2021 yılı içerisinde YK üyelerimiz tarafından böyle bir bildirim gelmemiştir. Yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.4.4. Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5. Yönetim Kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.4.6. Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlanmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerine TTK 395. ve 396. maddelerinde belirtilen işlemleri yapabilmeleri için izin verilmiştir. 2021 yılı içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ancak bu durum hiçbir şekilde çıkar çatışmasına yol açmamış, yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevlere ilişkin bilgilere ve özgeçmiş bilgilerine genel kurul bilgilendime dökümanında, faaliyet raporlarında, şirketin kurumsal internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yer verilmiştir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5. Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulunun altı üyeden oluşması, mevzuat gereğince komite başkanlarının bağımsız üyelerden oluşması gerekliliği gibi nedenlerle, Yönetim Kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almak zorunda kalmaktadırlar. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması nedeniyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.5.6. Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7. Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Komitelerin danışmanlık hizmeti aldığı herhangi bir kişi ve kuruluş yoktur. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması nedeniyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.5.8. Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİVİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1. Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.	X					
4.6.4. Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullanılmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullanılmamış veya bunlar kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.6.5. Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.				X	Yönetim Kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda YK Üyeleri-Danışman ve idari sorumluluğu bulunan personel olacak şekilde 3 başlıkta verilmektedir.
--	--	--	--	---	--

VIII. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBE)

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantıların sayısı	Yoktur
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	Yoktur
Genel Kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Yoktur
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/914093
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamıştır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurusunun bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/911529
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/911529
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Bağış ve Yardım Politikası
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/921449
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Esas Sözleşme 21'inci madde
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	29.03.2021 tarihinde yapılan 2020 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısında, pay sahipleri ve temsilcileri dışında şirketin Genel Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yrd. ve Mali İşler Müdürü, bir Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Denetim Şirketinden bir yetkili hazır bulunmuşlardır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Şirketimiz hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Şirket esas sözleşmesinde (A) Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Şirketimiz payları ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	bulunmaktadır. Bunun dışında Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	93,9778%
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Azlık hakları tabi olunan mevzuat çerçevesinde belirlenmektedir. Şirket Esas Sözleşmesinde azlık haklarının genişletilmesine ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktadır.
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar> Kar Dağıtım politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Gündem Madde 7: 2020 yılı faaliyet karına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisi okundu. Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak 2020-31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2020 yılı faaliyetlerinden (360.865.188) TL dönem zararı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (510.477.014,11) TL dönem zararı gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanan Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak 2020 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen (510.477.014,11) TL dönem zarar ile SPK mevzuatına göre hesaplanan (360.865.188) TL tutarıdaki dönem zararının geçmiş yıl zararlarına alınmasına ve dağıtılabılır kar bulunmadığından, kar dağıtımının yapılmamasına, bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2020 yılı Kar Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'un onayına sunuldu. Kar dağıtımının yapılmamasına ilişkin Kar Dağıtım Tablosu fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylamalar neticesinde 313.859.260,056 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla, oy birliği ile kabul edildi.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/921449 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/921460

Genel Kurul Toplantıları									
Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yönetilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
29.03.2021	0	94,5337%	0,0000000%	94,5337%	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul Toplantı Setleri>Genel Kurul Bilgileri>2020 Yılı Genel Kurul Bilgileri>2020 Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul Toplantı Setleri>Genel Kurul Bilgileri>2020 Yılı Genel Kurul Bilgileri>2020 Genel Kurul Toplantı Tutanağı	14. madde	33	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/914093 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/921449 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/924361

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri, Ana Sayfa>Kurumsal, Ana Sayfa>SSS
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup konu hakkındaki bilgi şirket internet sitesinin; Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Operasyonel ve Finansal Veriler>Faaliyet Raporları>Yıllık Faaliyet Raporları>2021>30.09.2021-Faaliyet Raporu
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe ve İngilizce
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/ Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları başlıkları altında yer almaktadır.
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/ Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı Yapı ve Bağımsızlığı başlıkları altında yer almaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/ Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler, başlıkları altında yer almaktadır.
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Şirketin Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi, başlığı altında yer almaktadır.
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler, başlığı altında yer almaktadır.
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Şirketin Danışmanlık, Değerleme ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkan Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi, başlığı altında yer almaktadır.
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/%5'i aşan Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi, başlığı altında yer almaktadır.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız ve 6. Diğer Hususlar/b) Personel ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçiye Sağlanan Hak ve Menfaatler ile Personelin Mesleki Eğitimine İlişkin Bilgiler, başlıklar altında yer almaktadır.
3. MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Tazminat Politikası
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Yoktur
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Yatırımcı İlişkileri vasıtasıyla Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@dogusgyo.com.tr, telefon:0212 335 2850
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Yoktur
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Genel Müdür ve Kurumsal Yönetim Komitesi
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Yönetim Kurulu'nun 20.07.2015 tarih ve 421 sayılı kararı ile kilit yönetici pozisyonları için personel yedekleme politikası kabul edilerek yürürlüğe girmiştir.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>İnsan Kaynakları ve Personel Yedekleme Politikası

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>İnsan Kaynakları ve Personel Yedekleme Politikası
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Yoktur
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Kurumsal>Şirket Bilgileri>Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Ana Sayfa>Kurumsal>Şirket Bilgileri>Kurumsal Sosyal Sorumluluk
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Yoktur
4. YÖNETİM KURULU-I	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	28.12.2021
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	29 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda şirket Yönetim Kurulu'na seçilen üyelerin 30 Mart 2021 tarihli ilk Yönetim Kurulu toplantısında yaptıkları görev taksimi sonucunda ; Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Hüsnü Akhan'ın seçilmesine, Şirketin yönetimi ve temsili Yönetim Kuruluna aittir. Şirket Yönetim Kurulu Başkanı, İcra Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Hüsnü Güzelöz, Yönetim Kurulu Üyesi Ekrem Nevzat Öztangut, Yönetim Kurulu Üyesi Erdem Tavas, Genel Müdür Çağan ERKAN'dan herhangi ikisinin şirket kaşe veya ünvanı üzerine atacakları müşterek imzaları ile şirketi her konuda en geniş şekilde temsil ve ilzam etmelerine, 04.05.2018 tarih ve 2018/20 sayılı Yönetim Kurulu karar ile kabul edilen, TTK'nın 367 ve 371.maddesi ve esas sözleşme hükümlerine uygun olarak düzenlenen Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu İç Yönergesi kapsamında yapılan diğer atama ve yetkilerin aynen devamına İşbu hususların tescil ve ilan edilmesine katılanların oybirliği ile karar verildi.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Yoktur
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	5.Şirketin Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizmasına İlişkin Bilgiler
Yönetim kurulu başkanının adı	Hüsnü Akhan
İcra başkanı / genel müdürün adı	Genel Müdür: Çağan Erkan

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/963138
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Kadın Üye Politikası
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	1 /%16,7

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevi Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Hüsnü Akhan	İcrada görevi değil	Bağımsız üye değil	04.04.2013		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Hasan Hüsnü Güzelöz	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	03.01.2011		Değerlendirilmedi	Hayır	Hayır
Ekrem Nevzat Öztançut	İcrada görevi değil	Bağımsız üye değil	03.01.2011		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Erdem Tavas	İcrada görevi değil	Bağımsız üye değil	29.03.2021		Değerlendirilmedi	Hayır	Hayır
Murat Bahadır Teker	İcrada görevi değil	Bağımsız üye	26.06.2018	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/912933	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Güler Aras	İcrada görevi değil	Bağımsız üye	29.03.2021	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/914093	Değerlendirildi	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	23
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	100%
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	En geç 2 gün önce
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Yönetim Kurulu İç Yönergesi
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Sınırlama bulunmamaktadır.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	1. Genel Bilgiler/ Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı Yapı ve Bağımsızlığı, başlığı altında yer almaktadır.
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/370675

Yönetim Kurulu Komiteleri-I				
Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetim Komitesi		Güler Aras	Evet	Evet
Denetim Komitesi		Murat Bahadır Teker	Hayır	Evet
Kurumsal Yönetim Komitesi		Güler Aras	Evet	Evet
Kurumsal Yönetim Komitesi		Murat Bahadır Teker	Hayır	Evet
Kurumsal Yönetim Komitesi		Hasan Hüsnü Güzelöz	Hayır	Evet
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Murat Bahadır Teker	Evet	Evet
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Güler Aras	Hayır	Evet
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Hasan Hüsnü Güzelöz	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU-III	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Denetim Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösteme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Riskin Erken Saptanması Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporunun Genel Müdür'ün Mesajı ve 4. Finansal Durum başlığı altında yer almaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Ücret Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	2. Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar/Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, Kar Payı Gibi Menfaatlar başlığı altında yer almaktadır.

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi		100%	100%	8	8
Kurumsal Yönetim Komitesi		67%	67%	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi		67%	67%	7	7