

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.



01.01.2021 – 30.06.2021

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin ("Şirket") 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 9 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Emrehan Demirel, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2021

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İÇİNDEKİLER

I-GENEL BİLGİLER	3
Tarihçe.....	3
Vizyon.....	4
Misyon.....	4
Yatırım Stratejisi.....	4
II-YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR.....	21
III-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER	21
IV-FİNANSAL DURUM.....	36
V-ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	51
VI-DİĞER HUSUSLAR.....	54

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

I-GENEL BİLGİLER

Raporun Dönemi	: 01.01.2021 – 30.06.2021
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:4/7Maslak/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 Őiriraki 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 deđiŐti, ticari unvanı ise aynı tarih itibarıyla Doğuş-GE GYO A.Ő. 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 deđiŐti. Aynı tarih itibarıyla Şirketin ticari unvanı ise Doğuş GYO A.Ő. 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.Ő. 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.Ő.

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.

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.

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.

2020 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 1,92 milyar TL'ye ulaştı.

VİZYON

Doğuş GYO bağılı 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.

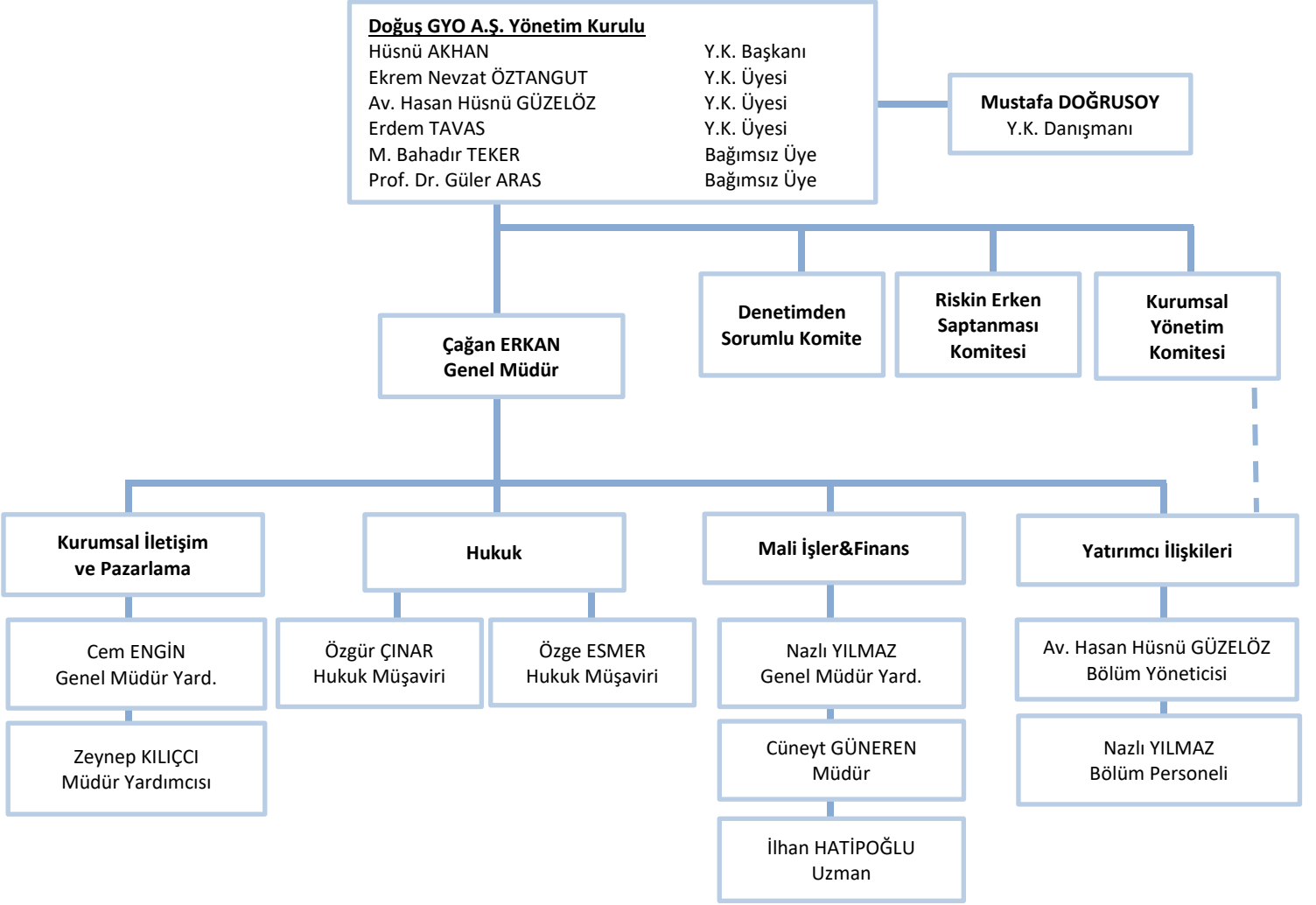
YATIRIM STRATEJİSİ

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 değeri artışı ile kazanç sağlamaktır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 30.06.2021 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Haziran 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

30.06.2021 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. : %94,0004

Toplam : % 94,0004

01.01.2021 - 30.06.2021 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamaktadır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.06.2021 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 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.

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 - 30.06.2021 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	İcracı değil	
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	29.03.2021	29.03.2022	İcracı	
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	29.03.2021	29.03.2022	İcracı değil	
Erdem TAVAS	Üye	29.03.2021	29.03.2022	İcracı değil	
Güler ARAS	Üye	29.03.2021	29.03.2022	İcracı değil	Bağımsız Üye
Murat Bahadır TEKER	Üye	29.03.2021	29.03.2022	İcracı 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 (ABD)'den 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, Doğuş Planet Elektronik Tic. ve Bilişim Hizmetleri, 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. Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. Doğuş SK Girişim Sermayesi Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Garanti Emeklilik A.Ş., Doğuş Otomotiv A.Ş., Doğuş Oto A.Ş., Doğuş Enerji Toptan Elektrik Ticaret A.Ş., Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve 2000-2013 yılları arasında Takasbank A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ile 2007-2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı Kuruluşlar Birliği Başkanlığı, 2011-2015 yılları arasında Genç Başarı Vakfı Başkanlığı, 2011-2017 yılları arasında Goodyear Lastikleri T.A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği ve 2014-2018 yılları arasında D.ream Doğuş Restaurant Grubu Şirketleri Yönetim Kurulu Başkanlıkları 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 HHG Hasan Hüsnü Güzelöz Hukuk ve Danışmanlık Ofisi kurucusudur. Banka, muhtelif sektör ve sermaye piyasası şirketlerinin danışmanlığını ve avukatlığını üstlenmiştir. 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, yüksek lisans eğitimini yine aynı üniversitenin İnşaat Mühendisliği, Yapı Statiği alanında tamamlamıştır. Kariyerine, 1997 yılında Koray İnşaat'ta başlayan TAVAS, 2010-2015 yılları arasında Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmış ve 2015 yılında Doğuş Grubu'na katılmıştır. Erdem TAVAS, 2015-2020 yılları arasında Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. 2018 yılında Galataport İstanbul Liman İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'de Genel Müdür görevini üstlenen Erdem Tavas, daha sonra aynı şirkette İcradan Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur. Tavas, Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.'de de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Center for Financial Market and Policy'de misafir profesör olarak bulunmuş, önemli proje ve araştırmalarını orada sürdürmüştür. Prof. Aras, Routledge tarafından yayınlanan "Finance, Governance and Sustainability" ile "Corporate Social Responsibility" kitap serilerinin editörlüğünü yapmakta olup, uzun yıllar "Social Responsibility Journal" dergisinin editörlüğünü yürütmüştür. Çok sayıda akademik derginin yayın kurulunda bulunmakta olan Aras aynı zamanda 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 tebliğleri 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 güvenin 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. Türkiye Uluslararası Entegre Raporlama Konseyi'nin (IIRC) resmi üyesi olan Türkiye Entegre Raporlama Ağı'nın (ERTA) kurucusudur ve hali hazırda bu inisiyatifin başkanlığını yürütmektedir. Aynı zamanda Accountancy Europe Kurumsal Yönetim Çalışma Gurubu üyesi olan Prof. Aras, çok sayıda ulusal ve uluslararası mesleki ve akademik organizasyonun kurucusu, üyesi ve yönetim kurulu üyesidir. 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.

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. 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.

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

30.06.2021 tarihi itibarıyla şirketimizin bordrosunda 5 kadın, 8 erkek olmak üzere toplam 13 personel mevcuttur. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Çağın 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), 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.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bağımsızlık beyanları, 29.03.2021 tarihinde seçildikleri Genel Kurul'a sunulmuştur.

01.01.2021-30.06.2021 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.

01.01.2021-30.06.2021 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.

01.01.2021-30.06.2021 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 01.01.2021-30.06.2021 döneminde 14 defa toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 21 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarında 01.01.2021-30.06.2021 döneminde muhalefet veya farklı görüş beyan edilmemiştir.

01.01.2021-30.06.2021 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.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde Yönetim Kurulu'nun şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık durumu söz konusu olmamıştır.

01.01.2021-30.06.2021 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 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 sıhrî 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.

01.01.2021-30.06.2021 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.

01.01.2020-31.12.2020 dönemine ait İlişkili Taraf İşlemleri Raporu hazırlanarak 22.02.2021 tarih 2021/7 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilip 22.02.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2021-30.06.2021 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.doqusqvo.com.tr şirket internet sitesinde yayınlanmıştır.

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 doğrultusunda 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 doğrultusunda gündeme alınmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

Bu doğrultuda 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

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 25 Şubat 2021 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 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 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. Yönetim Kurulu, Genel Kurul, hissedarlarımız ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunarım.

22 Şubat 2021

Prof. Dr. Güler ARAS

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 sıhri 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 ticari 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 mesleki 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 (G.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, mesleki 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.
- ı) Denetim, muhasebe ve finans konularında 5 yıllık deneyime sahiptir.

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

22 Şubat 2021

Murat Bahadır TEKER

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimizin "01.01.2021-30.06.2021" dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları Yönetim Kurulu'nun 09.08.2021 tarih ve 2021/22 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)"nin 2'nci bölümünün 9'uncu maddesi gereğince Sorumluluk Beyanında bulunmuş ve Finansal Raporlarımız ile aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan etmiştir.

**FINANSAL TABLO VE FAALİYET RAPORLARININ KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ: 9 Ağustos 2021
KARAR SAYISI : 2021/22**

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

Yönetim Kurulumuzun 9 Ağustos 2021 tarih ve 2021/22 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği" çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2021 - 30.06.2021 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,

b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotları ile faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki Tebliğ uyarınca solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını, şirketin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüstçe 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.

01.01.2021-30.06.2021 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 ilk altı ayı 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 Komiteleri'nin 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 01.01.2021-30.06.2021 döneminde 4 (dört) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2021-30.06.2021 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 25.12.2020 tarih, 2020-07 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 kullanılacak 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 01.01.2021-30.06.2021 döneminde 2 (iki) 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 25.12.2020 tarih 2020-05 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 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 01.01.2021-30.06.2021 döneminde 3 (üç) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 28.12.2020 tarih 2020-07 sayılı komite toplantısında 2020 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.

Genel Müdür'e 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:

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 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 dökümanları 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 Mevzuatından 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'de 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.

01.01.2021-30.06.2021 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.

Kamuyu Aydınlatma Platformunda şirketimizin Genel Bilgiler sayfasında, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi ve personelinin adı, soyadı, görevi, iletişim bilgileri ve lisans belgesi türü belirtilmekte olup 01.01.2021-30.06.2021

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
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-17.1 1.3.6. 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 hısımlarının, 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.

01.01.2021-30.06.2021 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 yardımcılarını 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.

01.01.2021-30.06.2021 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 134.466-TL; Yönetim Kurulu danışmanlarına ödenen menfaatler toplamı 111.148-TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 1.191.625-TL olmak üzere toplam 1.437.239-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-48.1 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

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla halka açık 34 adet GYO şirketi bulunmaktadır.

30 Haziran 2021 dönemi itibarıyla halka açık GYO'ların piyasa değerleri toplamı yaklaşık 56.2 milyar TL'dir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BİST 100 - GYO Endeksi

Borsa İstanbul (BİST) performansını incelediğimizde BİST 100 endeksi 2021 yılının ilk yarısını yaklaşık %8 azalışla 1.356,34 puandan kapatmıştır. GYO Endeksi ise 2021 yılının ilk altı ayında yaklaşık % 15 azalarak dönemi 550,58 seviyesinden tamamlamıştır.

Türkiye Ekonomisi

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Faiz indirimleri, hızlı kredi temini, kredi teşvikleri ve kapsamlı likidite destekleri sayesinde 2020 yılında %1.8 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, pozitif büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri oldu. Bu olumlu tablo 2021 yılının ilk çeyreğinde de devam etti ve Türkiye ekonomisi ilk çeyrekte yıllık bazda %7 ile beklentilerin üzerinde büyüdü.

2021 yılında aşılmanın ve ekonomik faaliyetlerin hızlanmasıyla önümüzdeki döneme ilişkin beklentiler olumlu etkilenirken, küresel büyüme tahminleri de yukarı yönlü revize edildi. ECB (Avrupa Merkez Bankası) daha önce açıklanan 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım paketi kapsamında gerçekleştirdiği alımlarını yılın ilk aylarına kıyasla daha hızlı yapmaya devam edeceğini açıkladı. FED'in 2021 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceği beklenmekle birlikte, piyasalar 2023 yılına kadar toplam 50 baz puanlık iki faiz artışı öngörüyor. FED'in para politikasında beklenenden erken bir sıkılaştırma yapabileceğine yönelik beklentiler gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısı üzerinde baskı oluşturmaya devam etse de yılın ilk yarısı itibarıyla, yüksek faiz getirisi sunan Türkiye'de sermaye akımlarının genel olarak olumlu bir tablo çizdiği izleniyor.

Yurt içinde ekonomik aktivite olumlu bir görünüm sunmaya devam ediyor. Zaman zaman salgına karşı alınan kısıtlayıcı önlemlerin de etkisiyle 50 eşik seviyesinin altına inen imalat PMI, haziranda 51,3'e yükselerek sektörde yeniden büyümeye işaret etti. IMF tarafından 2021 nisan ayında yayınlanan ve Haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımaları olarak Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yaklaşık %5,75 oranında ve takip eden 2022 yılında ise %3,3 oranında büyümesi bekleniyor.

2020 yılında yükselen döviz kurunun da etkisiyle beklentilerin üzerinde artarak yılı %14,6 seviyesinde kapatan yıllık enflasyon oranı, Haziran 2021 itibarıyla %17,53'e ulaştı. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre; döviz kuru geçişkenliği, yüksek emtia fiyatları ve en son asgari ücret zammı nedeniyle enflasyonun 2021'de yüksek kalması ve yılı %16,5'te kapatması bekleniyor. TCMB, politika faizini Mart 2021'de %19'a çıkarmadan önce aralık ayına kadar kademeli olarak %10,25'ten %17'ye yükseltti ve ileriye dönük daha net yönlendirmeler de dahil olmak üzere para politikası iletişimini güçlendirdi. Emtia fiyatlarındaki değişimler de dahil olmak üzere arz ve talep tarafında çeşitli faktörlerin etkisiyle enflasyonun kısa vadede dalgalı bir seyir izleyeceği belirtildi. Ancak kredi büyümesindeki yavaşlama dolayısıyla yılsonuna kadar faiz indirimi öngörülmüyor. Pandemi sırasında işgücü piyasası koşulları keskin bir şekilde kötüleşti. Böylece Türkiye'de işsizlik oranı 2021 Mayıs ayı itibarıyla %13,2 olarak kaydedildi. Ancak, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, artan ekonomik aktivitenin de yardımıyla 2021 sonunda işsizlik oranının %12,5'e gerilemesi bekleniyor.

*Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu -2021 İlk Yarı

Konut Sektörü

2020 yılında, Türkiye konut piyasası Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının da etkisiyle hareketli geçti. 2020 yılında tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşıldı. 2021 yılının ilk yarısında gerçekleşen konut satışlarına bakıldığında 2020 yılının aynı dönemine göre düşüş gözlemlendi. 2021 yılında artan kredi faizleri sebebiyle ipotekli satışların toplam satışlar içindeki oranı da düştü.

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2021 yılının Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre Türkiye'de %32,39 İstanbul'da ise %28,56 oranında arttı. Aynı dönemde

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

enflasyon %17,14, Türk lirasının ABD doları karşısındaki değer kaybı %19,6; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %17,6 oldu. 2017 yılı başından itibaren alternatif yatırım araçları getirilerinin ve enflasyonun altında kalmaya başlayan konut fiyatlarındaki artış, 2020 yılındaki gibi 2021 yılı ilk yarısında da enflasyonun ve mevduat faiz oranlarının üzerine çıktı.

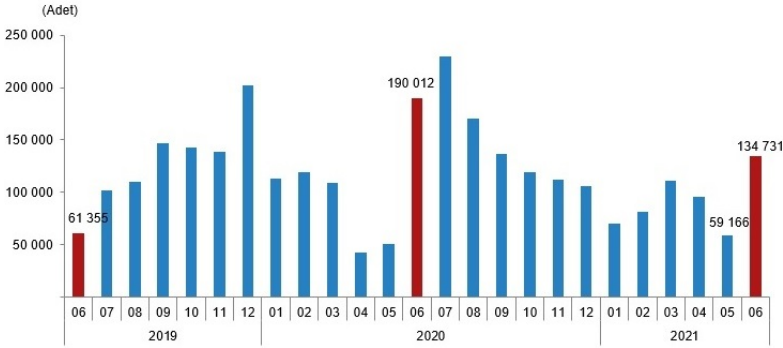
2020 yılında %4,03 oranında genişleyen Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2021 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,07 oranında azaldı. 2021 yılı ilk yarısında artış eğiliminde olan konut kredi faiz oranları kredi hacminin azalmasında etkili oldu. 2021 Haziran ayı itibariyle konut kredisi hacmi toplam kredilerin %7,1'ini oluşturuyor.

2021'in ilk 3 ayında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020'nin aynı dönemine göre %5 oranında artarken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %110 oranında arttı. İstanbul İli'ne baktığımızda ise 2021'nin ilk 3 ayında yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020'nin aynı dönemine göre %9 oranında artarken; yeni yapı ruhsatı sayısı %47 oranında arttı. 2019 yılında yavaşlamış olan inşaat maliyeti endeksindeki artış, 2020 yılında döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle hızlandı. *

* Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu -2021 İlk Yarı

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %29,1 azalarak 134 bin 731 oldu. Konut satışlarında İstanbul 25 bin 833 konut satışı ve %19,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 13 bin 401 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7 bin 522 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 32 konut ile Ardahan ve 64 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Haziran 2021



Türkiye genelinde Haziran ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,5 azalış göstererek 28 bin 878 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6 bin 217 konut satışı ve %21,5 pay ile ilk sırada yer aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 2 konut ile Hakkari oldu.

Diğer konut satışları Haziran ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %19,6 artarak 105 bin 853 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 19 bin 616 konut satışı ve %18,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,9 oldu. Ankara 9 bin 412 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 5 bin 714 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak 40 bin 92 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %29,8 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 772 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 647 konut satışı ile Ankara ve 2 bin 128 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,0 azalış göstererek 94 bin 639 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 19 bin 61 konut satışı ve %20,1 pay ile ilk sırada yer aldı. İstanbul'daki

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %73.8 oldu. İkinci el konut satışlarında Ankara 10 bin 754 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 5 bin 394 konut satışı ile İzmir izledi. **

**TUIK, Konut Satış İstatistikleri, Haziran 2021

Ofis Sektörü

2020 yılı ikinci yarısında, pandemi sebebiyle oluşan "yeni normale" geçiş ve ofislere dönüşün başlamasıyla birlikte, COVID-19 etkilerini ofis piyasasındaki veriler üzerinde de görmeye başladık. 2021 yılı ilk yarısında aşılamanın hız kazanmasına bağlı olarak kısıtlı olarak ofislere geri dönüş başlasa da hala birçok şirket tarafından uzaktan çalışma modeli tercih ediliyor. COVID-19 öncesi dönem ile karşılaştırıldığında, alınan önlemler kapsamında ofislerdeki ortalama personel yoğunluğu yaklaşık %25 seviyesinde. Bu durum, 2020 yılı ikinci yarısında boşluk oranlarında artışa sebep olurken 2021 yılı ilk yarısında boşluk oranlarındaki artış ivme kaybetti. 2021 yılı ilk yarısında kira rakamlarında TL bazında %3.7 oranında bir artış gerçekleşti.

İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülatif kiralanabilir ofis stoku 2021 yılı ilk yarı sonunda 2.688.634m² seviyelerinde bulunuyor. Türk Lirası (TL) bazında ofis kiralari 2021 yılının ilk yarısında, 2020 yılının ikinci yarısına göre sınırlı da olsa arttı. 2021 yılı ilk yarısında İstanbul genelinde A Sınıfı ofis binalarının ortalama kirası 110 TL/m²/ay olarak gerçekleşti. 2020 yılının ikinci yarısıyla karşılaştırıldığında TL cinsinden kiralari yaklaşık %4 oranında artarken, ABD Doları cinsinden kiralari ise yaklaşık %12 oranında azaldı. 2021 yılının ilk yarısında A sınıfı ortalama kira rakamları TL bazında çoğu bölgede küçük de olsa artış gösterdi. Ümraniye ve Kozyatağı/Ataşehir bölgelerindeki kira rakamlarında ise yalnızca %0.2 oranında düşüş kaydedildi.

2021 yılı ilk yarısında yaklaşık 41.375m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %36'lık bölümü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %34'ü MIA bölgesinde gerçekleşti. Bu bölgeleri %24 oranı ile Maslak bölgesi takip ediyor. 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 durum ve yeni kiralama talebinin sınırlı olması İstanbul genelindeki ortalama boşluk oranını 2020 yılı boyunca arttırdı. A sınıfı ofislerin boşluklarındaki artış 2021 yılının ilk yarısında yavaşladı. Bu dönemde boşluk oranları 37 baz puan azalarak %29.08 olarak gerçekleşti. 2017 yılsonunda %7.5 seviyesine ve 2018 yılı ikinci çeyrek sonunda da %8 seviyesine yükselen ofis getiri oranları, 2021 ilk yarı itibarıyla %8 seviyelerinde kalmaya devam ediyor. *

* Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu -2021 İlk Yarı

Otel Sektörü

Tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de 2020 yılı turizm sektörü açısından kötü bir yıldır. 2021 yılı başında ülkemizde başlayan aşılama turizm sektörü için umutlu bir ortam yaratsa da dışarı çıkma kısıtlamalarının sürmesi ve sokağa çıkma yasakları sebebiyle turizmde beklenen hareketlenme tatmin edici seviyeye ulaşamadı. 2020 yılında azalmış olan iş seyahatlerine ve online yürütölen toplantı ve organizasyonlara bağlı olarak şehir merkezi otellerindeki artan boşluklar 2021 yılı ilk yarısında da devam etti. 1 Temmuz itibarıyla seyahat kısıtlamalarının tamamen kaldırılmasının yılın geri kalanında turizmde hareketlilik yaratması bekleniyor.

Korona virüs sürecinde yaşanan kısıtlamalar dolayısıyla otel sektörünün yaşadığı sıkıntılı günlerin de etkisiyle, Türkiye'deki işletme belgeli turizm tesisi sayısı bir önceki yıla göre yalnızca %1 oranında arttı. 2021 yılı ilk yarısında Türkiye'deki Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli tesislerde toplam 488.668 oda bulunuyor. Yakın gelecekte bu arza eklenmesi beklenen Yatırım Belgesi'ne sahip 73.659 oda yer alıyor.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayılarında dalgalanma yaşandı. İlk çeyrekte ziyaretçi sayıları bir önceki yıla göre artış eğiliminde ilerlerken Covid-19 salgınının ölkeye ulaşmasıyla turizm faaliyetleri durma noktasına geldi. 2020 yılının 3. çeyreğinde vaka sayılarındaki azalma ve seyahat kısıtlamalarındaki rahatlamayla birlikte turistik aktiviteler artmaya başlasa da son çeyrekte salgında yaşanan yeni dalga sebebiyle ziyaretçi sayıları tekrar düşüşe geçti. 2021 yılının ilk 5 ayında Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayılarındaki düşüş yavaşlayarak da olsa devam etti ve geçen senenin aynı dönemine göre %16 oranında daha az turist gelişi kaydedildi. 2021 yılının yaz aylarına girerken ölkede başlayan aşılama süreci hızlandı ve bahar aylarındaki istatistiklere bakıldığında aşılamanın yaygınlaşmasının düşük bir ivmeyle de olsa ziyaretçi sayılarında artışı başlattığı gözlemlendi.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Temmuz itibariyle Türkiye genelinde seyahat kısıtlamalarının tamamen kaldırılmasıyla ve aşılınmış nüfusun artışıyla birlikte yılın geri kalanında ziyaretçi sayılarının 2020 yılına göre daha yüksek olacağı tahmin ediliyor. Turizm gelirlerinin GSYH içindeki payı 2019 yılında %4,6 iken 2020'de %1,7'ye geriledi. 2020 yılında turizm gelirlerindeki düşüş ekonomik büyüme üzerinde de olumsuz etki yarattı. 2021 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye GSYH'sinin %1,3'ünü turizm gelirleri oluşturdu. Yılın geri kalanında beklenmekte olan turizmdeki toparlanmaya bağlı olarak bu oranın yıl sonunda 2020 yılındaki oranın üzerine çıkması bekleniyor. *

* Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu -2021 İlk Yarı

Perakende Sektörü

Pandemi dolayısıyla uygulanan kısıtlamalar sebebiyle zaman zaman kapalı kalan alışveriş merkezleri, 1 Temmuz'da normalleşme sürecinin başlamasıyla haftanın her günü hizmet verecek şekilde açıldı. 2021 yılı ikinci yarısının başı itibariyle tüm alışveriş merkezleri herhangi bir kısıtlama olmadan pandemi öncesi dönemdeki gibi faaliyetlerine devam ediyorlar.

2021 yılı ilk yarısı itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 437 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 13.536.784m² büyüklüğündedir. Pandemi sürecinde uygulanan kısıtlamalar sebebiyle 2021 yılının ilk yarısında herhangi yeni bir alışveriş merkezi açılmamış olup Türkiye geneli toplam kiralanabilir alışveriş merkezi alanı sene başına göre sabit kaldı. Önümüzdeki beş yıl içinde 44 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 14.792.344m²'ye ulaşması bekleniyor.

1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2021 yılının ilk yarısı itibariyle Türkiye geneli için ortalama 162m² düzeyinde sabit kaldı. Nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu ve Edirne illeri dikkat çekiyor. Ankara ve İstanbul arasında orta nokta konumunda olan Bolu 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan verisine göre 285m² ile üçüncü sırada yer alıyor. Türkiye'nin toplam nüfusunun yaklaşık %25'inin yaşadığı İstanbul ve Ankara illeri, ülkedeki toplam alışveriş merkezleri kiralanabilir alanının %48'ini oluşturup, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında sırasıyla 1. ve 2. sırada yer alıyor. Türkiye'nin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü ili olan İzmir ise, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında 7. sırada yer alıyor.

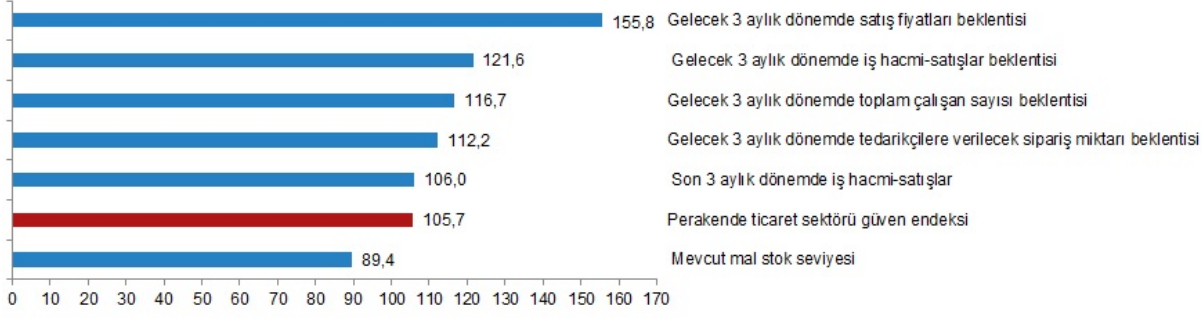
Covid-19 dolayısıyla, pandeminin başından beri kısıtlı olarak çalışan veya zaman zaman kapalı kalan alışveriş merkezleri, Temmuz ayı itibariyle pandemi öncesi dönemdeki gibi hizmet vermeye başladı. Ziyaret sayılarında ve süresinde dramatik düşüşler olmasına karşın, cirolardaki düşüş daha sınırlı kaldı. Pandemi ve kısıtlamalar dolayısıyla tüketici alışkanlıklarındaki değişim kendini en çok ortalama kişi başı ziyaret sürelerinde gösterdi. Bu dönemde ziyaretçilerin alışveriş merkezlerinde geçirdikleri süre kişi başı 165 dakikadan 45 dakikaya kadar geriledi. 2021 yılı Nisan ayı itibariyle kontrollü olarak faaliyetlerine devam eden alışveriş merkezlerinde, ziyaret sayıları artış göstermeye başlasa da geçmiş dönemlere göre düşüş devam etti. Alışveriş Merkezi Ziyaret Sayısı Endeksi Nisan 2021'de pandemi öncesine göre %66 azalarak, 31 puanda kaldı. Ancak, normalleşme döneminin başlamasıyla ziyaret sayılarının önemli ölçüde artmaya başladığını gözlemliyoruz. *

* Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu -2021 İlk Yarı

Mevsim etkilerinden arındırılmış perakende ticaret sektörü güven endeksi Haziran ayında %4,8 oranında artarak 105,7 değerini aldı. Perakende ticaret sektöründe bir önceki aya göre, son üç aylık dönemde iş hacmi satışlar alt endeksi %5,0 artarak 106,0 oldu. Mevcut mal stok seviyesi alt endeksi %1,5 azalarak 89,4 değerini aldı. Gelecek üç aylık dönemde iş hacmi-satışlar beklentisi alt endeksi ise %9,6 artarak 121,6 oldu.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

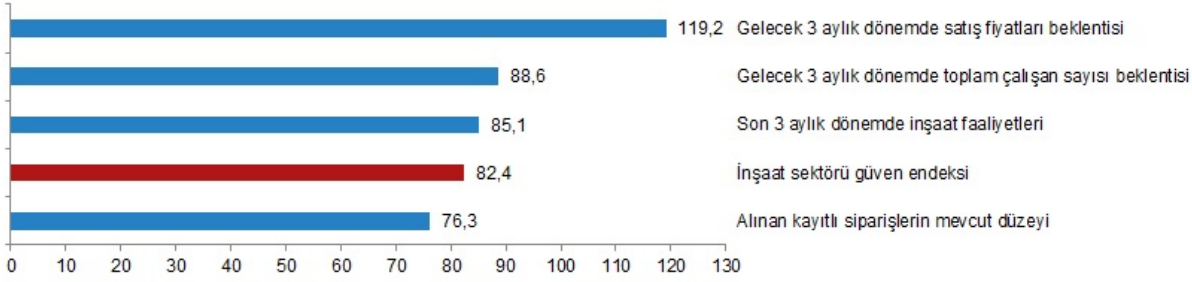


*TUIK, Haziran 2021 Sektörel Güven Endeksleri

İnşaat Sektörü

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 79,6 iken, Haziran ayında %3,6 oranında artarak 82,4 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %2,3 artarak 76,3 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %4,6 artarak 88,6 değerini aldı.

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



* TUIK, Haziran 2021 Sektörel Güven Endeksleri

01.01.2021-30.06.2021 Döneminin Değerlendirilmesi

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 ve 14.12.2020 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 Platformu'nda (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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	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.

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 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.

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.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu belirlenen tüm hedeflere ulaşıp ulaşamaması 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.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

üstlenmektedir.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

01.01.2021-30.06.2021 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 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 rating sözleşmesi imzalanmasına, oy birliği ile karar verildi.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde: 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.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde: 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde; 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.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde; 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.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde; 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.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde; 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,
- b) Toplantı gündem maddelerinin aşağıda gösterildiği içerikte belirlenmesine,
- c) Olağan Genel Kurul Toplantısı için takip edilmesi ve tamamlanması gerekli usulün ikmaline.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- d) T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'ne Bakanlık Temsilcisi tayini müracaatının yapılmasına, oy birliği ile karar verildi.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde: 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.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde: 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.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde: 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

- (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;

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- (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 Şirketimiz'i 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.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde; 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.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde; 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)
 - Kurumsal Yönetim Komitesi
 - Sn. Güler Aras - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
 - Sn. Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 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.

01.01.2021-30.06.2021 döneminde; Şirket 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.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

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.

01.01.2021-30.06.2021 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

01.01.2021-30.06.2021 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2021-30.06.2021 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.

01.01.2021-30.06.2021 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2. Gebze 4.İş Mahkemesinin 2018-221 E.s. dosyası ile davacı **SGK** tarafından Doğuş GYO, Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Tic. A.Ş. ve Engin İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine Gebze Center yakınında yer alan Doğuş Otel inşaatında meydana gelen iş kazası nedeni ile **yaralanan Mutlu Karadeniz** isimli şahsa yapılan ödemelere ilişkin rücu talepli açılmış olan tazminat davasıdır. Diğer davalı Yeni Teknik Yapı tarafından dosya borcu ödendiğinden dava konusuz kalmış bulunmaktadır. Gerekçeli kararın yazılması beklenmektedir.
3. 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.
4. Antalya 6. İş Mahkemesinin 2018-547 E.s. dosyası ile davacı **Ali Uğurluol** tarafından Doğuş GYO A.Ş. aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan dava ön inceleme aşamasında olup duruşması 14.01.2021 tarihinde yapılmış olup 2.505-TL prim alacağının 03.09.2018 tarihinden itibaren işleyecek faizi ile birlikte davacıya ödenmesine kesin olarak karar verilmiş bulunmaktadır. Gerekçeli karar beklenmektedir.
5. 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 13.10.2021 tarihinde dir.
6. 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.
7. 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 ön inceleme duruşması 19.10.2021 tarihine yapılacaktır.
8. 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 20.10.2021 tarihinde gerçekleşecektir.
9. 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 14.09.2021 tarihinde gerçekleşecektir.

Şirket'in 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 9, icra takibi yapılan şirket sayısı 29, tahliye davası 1, idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 30.06.2021 Bağımsız Denetim Raporu Not 7'de detaylı olarak açıklanmıştır.

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

01.01.2021-30.06.2021 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

01.01.2021-30.06.2021 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 bağılı şirketler ile yürütülen işlemler olağan ticari faaliyetler olup hakim şirketin yönlendirmesi ile ya da yönlendirmesi olmaksızın hakim şirketin ya da bağılı 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.

Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

2021 yılı ilk altı aylık döneminde 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)

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 01.01.2021-30.06.2021 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 01.01.2021-30.06.2021 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 01.01.2021-30.06.2021 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 01.01.2021-30.06.2021 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. (31.12.2020 tarihli bağımsız denetim raporunun 7 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.

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.

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- 30.06.2021 dönem zararı 137.390.042-TL'dir (30.06.2020 zararı: 124.275.541-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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2021 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 1.978.357.174-TL'dir. (31.12.2020: 1.963.246.567-TL) Özkaynaklarımız aktif toplamımızın yaklaşık % 25'ini oluşturmaktadır.

01.01.2021- 30.06.2021 tarihlerinde satış hasılatı 83.057.074-TL olarak gerçekleşmiştir. (30.06.2020: 64.584.328-TL) Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketin 30.06.2021 dönem sonu itibarıyla 83.748.483 Euro ve 180.268.699-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. 30.06.2021 tarihi itibarıyla 37.319.879-Euro tutarında leasing sözleşmesinden doğan yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir:

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	30.06.2021	31.12.2020
Toplam Varlıklar	1.978.357	1.963.247
Özkaynaklar	497.339	622.999
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.481.018	1.340.248
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	74,86 %	68,27 %
Toplam Finansal Borç	1.432.539	1.297.672
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	72,41%	66,10%

Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	30.06.2021	30.06.2020
Hasılat	83.057	64.584
Satışların Maliyeti	(10.157)	(11.088)
Brüt Kar	72.900	53.496
Faaliyet Karı	70.792	44.411
Toplam Kapsamlı Gider	(137.298)	(124.184)
Brüt Kar / Satışlar (%)	87,77%	82,83%

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.

30.06.2021 tarihi itibarıyla portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir:

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Portföy Dağılımı (Bin TL)	30.06.2021	31.12.2020
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	1.918.785	1.918.268
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	17.104	10.948
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	42.468	34.030
Toplam Portföy Değeri	1.978.357	1.963.247

Gayrimenkul Portföyü

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

Doğuş Center Maslak: Doğuş Otomotiv markaları, showroamları 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 %24,06 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2020 tarihli ekspertiz raporuna göre 460.525.000 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.

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 % 30,30 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2020 tarihli ekspertiz raporuna göre binanın değeri 580.080.000-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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %14,40 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından farklı bağımsız bölümler için hazırlanan 29 Aralık 2020 tarihli ekspertiz raporlarına göre toplam 275.765.000 TL'dir.

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 milyon üzerinde ziyaretçi alıyor.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %26,70 oranında bir paya sahip olan bina ve arsanın değeri, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli ekspertiz raporuna göre 511.232.737 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 yaşıyor muş 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 %3,11 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli ekspertiz raporuna göre 59.617.593 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 Doğuş Oto'ya, dolaylı olarak Gebze bölgesine de önemli bir katkı sağlamaktadır.

Doğuş 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 %1,42 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli ekspertiz raporuna göre 27.170.790 TL'dir.

Kiralanılan Varlıklarla İlgili Bilgiler

2021 yılı altı aylık kira geliri verileridir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gayrimenkuller	Kira Geliri-TL
Gebze Center AVM	17.624.780
Doğuş Center Maslak	21.687.078
D-Ofis Maslak	23.555.697
Doğuş Center Etiler	15.056.041
Gebze Center Otel	3.569.950
Gebze Center Oto Showroom	1.563.525

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

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

(Bin TL)	30.06.2021		31.12.2020	
Döviz Varlıklar (TL Karşılığı)	15.241	89%	4.243	39%
Vadeli Döviz Tevdiat	12.393	81%	462	4%
Vadesiz Döviz Tevdiat	2.848	19%	3.781	35%
TL Varlıklar	1.862	11%	6.705	61%
Vadeli TL Mevduat	1.212	65%	6.433	59%
Vadesiz TL Nakit ve Banka	650	35%	272	2%
Genel Toplam	17.103	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 (dokuzyüzkırkdörtbin 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 inşaa faaliyetlere başlanılmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

"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.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Değerleme Konusu

Raporu Hazırlayan

Rapor Tarih/No

Tapu Bilgileri

Nihai Değer

Sigorta Değeri

Doğuş Center Maslak

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

29.12.2020/2020A558

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mah., 2 pafta, 1 ada, 131 nolu parsel

460.525.000 TL

66.874.756 EURO

Değerleme Konusu

Raporu Hazırlayan

Rapor Tarih/No

Tapu Bilgileri

Nihai Değer

Sigorta Değeri

Doğuş Center Etiler-47 adet Bağımsız Bölüm

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

29.12.2020/2020A541

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mah., 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı

47 adet bağımsız bölüm

275.765.000 TL

45.062.239 EURO

Değerleme Konusu

Raporu Hazırlayan

Rapor Tarih/No

Tapu Bilgileri

Nihai Değer AVM-Arsa

Nihai Değer Otel

Nihai Değer Showroom

Sigorta Değeri

Gebze Center AVM-Otel- Otomotiv Showroom ve Servis

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

30.12.2020/DGGYO -2011082

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., G22B24C2A ve G22B24B2A Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 2 ve 4 parsel

511.232.737 TL

59.617.593 TL

27.170.790 TL

120.276.629 EURO (Otel ve Showroom-Servis Alanı dahil)

Değerleme Konusu

Raporu Hazırlayan

Rapor Tarih/No

Tapu Bilgileri

Nihai Değer

Sigorta Değeri

D-Ofis Maslak

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

29.12.2020/2020A557

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ.Ayazağa Mah., 2 pafta, 11 ada, 10 nolu parsel üzerinde kayıtlı 21 adet bağımsız bölüm

580.080.000 TL

84.738.750 EURO

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Kalemleri	Tablo	Ana Hesap	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Gayrimenkuller,	Gayrimenkule	17.103.684	10.948.060
B	Dayalı Projeler,	Gayrimenkule			
C	Dayalı Haklar			1.918.785.083	1.918.268.154
	İştirakler			-	-
	İlişkili Taraflardan (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar	Alacaklar		-	-
				42.468.407	34.030.353
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.978.357.174	1.963.246.567
E	Finansal Borçlar			1.046.521.144	945.612.421
F	Diğer Finansal Yükümlülükler			-	-
G	Finansal Kiralama Borçları			386.018.170	352.059.495
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)			-	-
I	Özkaynaklar			497.339.323	622.998.844
	Diğer Kaynaklar			48.478.537	42.575.807
D	Toplam Kaynaklar		III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.978.357.174	1.963.246.567

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	17.103.357	10.946.831
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	-	-
C1	Yabancı İştirakler	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	1.036.480.402	900.820.472
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 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	%96.99	%97.71
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	< %50	%0.86	%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 İşletmecisi 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	%496.45	%352.89
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	%0.86	%0.56
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(I)	L/D	< %10	%0.00	%0.00

Burada yer alan 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: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

		(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
	Dipnot Referansı		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		55.103.786	40.228.154
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	17.103.684	10.948.060
Ticari Alacaklar	5	21.649.321	9.873.991
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5, 16	14.120.950	3.348.312
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		7.528.371	6.525.679
Diğer Alacaklar		60.862	387.169
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		60.862	387.169
Peşin Ödenmiş Giderler	6	2.963.188	761.658
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		240.332	209.464
Diğer Dönen Varlıklar		13.086.399	18.047.812
Duran Varlıklar		1.923.253.388	1.923.018.413
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.918.785.083	1.918.268.154
Maddi Duran Varlıklar		640.525	623.197
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		124.558	124.558
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		124.558	124.558
Peşin Ödenmiş Giderler	6	3.497.621	3.977.959
Diğer Duran Varlıklar		205.601	24.545
Toplam Varlıklar		1.978.357.174	1.963.246.567
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		163.748.630	121.587.363
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	117.361.532	81.030.591
Ticari Borçlar	5	40.526.711	37.273.317
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 16	37.443.822	33.197.669
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		3.082.889	4.075.648
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		165.296	93.530
Diğer Borçlar		1.979.218	297.521
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.979.218	297.521
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.328.063	1.148.956
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		795.561	686.051
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		532.502	462.905
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.780.047	1.103.896
Ertelenmiş Gelirler	6	607.763	639.552
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		607.763	630.548
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	16	-	9.004
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.317.269.221	1.218.660.360
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.315.177.782	1.216.641.325
Diğer Borçlar		1.293.592	1.267.301
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.293.592	1.267.301
Ertelenmiş Gelirler		137.676	208.598
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		137.676	208.598
Uzun Vadeli Karşılıklar		660.171	543.136
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		660.171	543.136
ÖZKAYNAKLAR		497.339.323	622.998.844
Ödenmiş Sermaye	9	332.007.786	332.007.786
Geri Alınmış Paylar	9	-	(2.934.646)
Paylara İlişkin Primler	9	261.639.202	252.935.267
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	(91.940)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları		36.026.082	396.891.270
Net Dönem Zararı		(137.390.042)	(360.865.188)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.978.357.174	1.963.246.567

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2021	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2021	(Sınırlı denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2020	(Sınırlı denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	10	83.057.072	42.383.358	64.584.328	27.793.391
Satışların Maliyeti (-)	10	(10.157.388)	(5.498.194)	(11.088.042)	(4.419.615)
BRÜT KAR		72.899.684	36.885.164	53.496.286	23.373.776
Genel Yönetim Giderleri (-)	11	(4.452.886)	(2.395.384)	(3.320.319)	(1.645.719)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	6.606.138	2.552.351	9.935.847	9.825.028
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(4.261.021)	(420.071)	(15.700.743)	(1.253.842)
ESAS FAALİYET KARI		70.791.915	36.622.060	44.411.071	30.299.243
Finansal Gelirler	13	587.735	372.163	4.587.602	(4.082.785)
Finansal Giderler (-)	14	(208.769.692)	(93.795.777)	(173.274.214)	(79.808.498)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(137.390.042)	(56.801.554)	(124.275.541)	(53.592.040)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	22	-	-	-	-
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-	-	-
DÖNEM ZARARI		(137.390.042)	(56.801.554)	(124.275.541)	(53.592.040)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (kayıp)	15	(0,414)	(0,171)	(0,379)	(0,164)
Diğer Kapsamlı gelir/(gider) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		91.940	-	91.941	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		91.940	-	91.941	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(137.298.102)	(56.801.554)	(124.183.600)	(53.592.040)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA 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	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıp)/Kazançları				
1 Ocak 2020									
tarihi 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
Transferler		-	-	-	-	-	95.044.820	(95.044.820)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	91.941	-	-	(124.275.541)	(124.183.600)
30 Haziran 2020									
tarihi itibarıyla bakiyeler		332.007.786	(4.239.836)	249.751.377	(112.331)	5.056.295	396.891.270 -	(124.275.541)	855.079.020
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	9	-	2.934.646	8.703.935	-	-	-	-	11.638.581
Transferler		-	-	-	-	-	(360.865.188)	360.865.188	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	91.940	-	-	(137.390.042)	(137.298.102)
30 Haziran 2021									
tarihi itibarıyla bakiyeler		332.007.786	-	261.639.202	-	5.056.295	36.026.082	(137.390.042)	497.339.323

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

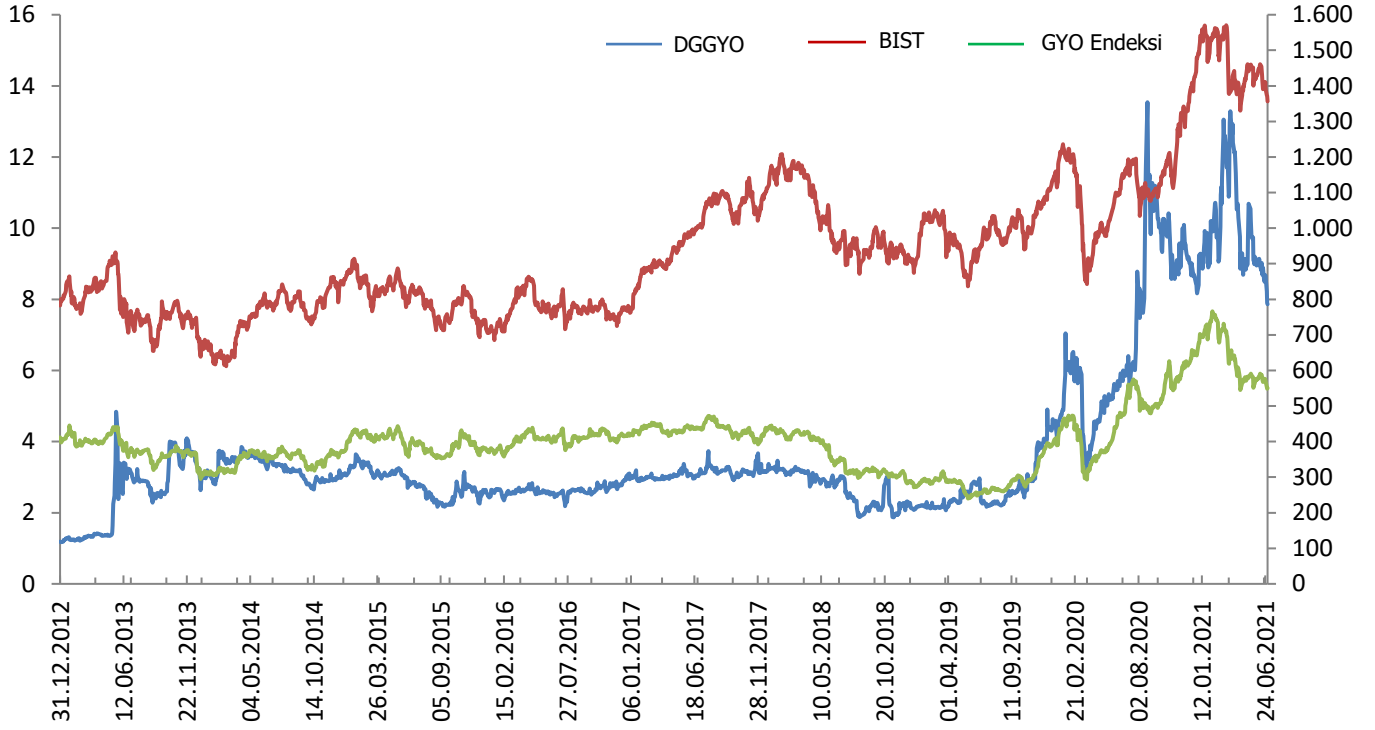
30 HAZİRAN 2021
NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		55.065.845	(37.970.692)
Dönem zararı		(137.390.042)	(124.275.541)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		195.652.257	167.189.667
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,14	38.294.891	19.346.944
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.482.320	3.653.710
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		154.892.374	144.186.344
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları ile ilgili düzeltmeler		(17.328)	2.669
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(3.786.601)	(81.151.132)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(12.747.793)	(27.558.512)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		3.253.394	(55.091.209)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		5.707.798	1.498.589
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/ artış		3.354.604	13.066.120
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış		2.353.194	(11.567.531)
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		590.231	266.314
Alınan faiz		590.231	266.314
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(516.929)	(54.393.882)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(516.929)	(431.564)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(4.918)
Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirme avansı	6	-	(53.957.400)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(48.390.796)	92.436.611
Kredilerden nakit girişleri		-	312.892.000
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(29.100.799)	(210.330.752)
Ödenen faiz		(31.041.468)	(10.124.637)
İşletmenin kendi paylarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		11.751.471	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		6.158.120	72.037
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		6.158.120	72.037
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		10.944.933	3.249.982
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	17.103.053	3.322.019

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

30.06.2021 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 7,86-TL olup piyasa değeri 2.609.581.198-TL'dir.



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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

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 alınamaz.

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 sunularak oy birliği ile Kabul edilmiştir.

2020 Yılı Temettü Dağıtım

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları www.dogusgyo.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 (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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

hesaplanan (360.865.188) TL tutarındaki dönem zararının geçmiş yıl zararlarına alınmasına ve dağıtılabilir 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 kurulamadığından 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 kuwetli 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.

26.12.2013 tarihinde kısmi bölünme yolu ile şirket portföyüne katılan Gebze Center AVM 2020 yılını yaklaşık %89 doluluk oranı ile tamamlamıştır. 30.06.2021 itibarıyla doluluk oranı %90 seviyesindedir. 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. 30.06.2021 itibarıyla tamamen dolu olan gayrimenkulün kiracılarının çoğunun kiracılarının çoğunun kurumsal firmalar olması nedeniyle herhangi bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır. Doğu Center Etiler kiracılarından Fleetcorp Taşıt 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 portfoye 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ve yıllık tüfe atışları ile kiralanmıştır.

Likidite Riski

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

Şirketin likidite riskinin ifadesi olan cari oran (Dönen Varlıklar/KVYK) 30.06.2021 mali tablolarına göre yaklaşık 0,34 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 Akbank'tan kullanmış olduğu USD kredisinin anapara bakiyesi olan 18.363.071,24-USD'yi 3 Mart 2020 tarihinde geri ödeyerek krediyi kapatmıştır.

30.06.2021 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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirketin 30.06.2021 dönem sonu itibariyle 83.748.486 Euro ve 180.268.699-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. 30.06.2021 tarihi itibariyle 37.319.879-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 usuller doğrultusunda Türk Lirasına çevirmiştir.

Şirketin Avro kredi borçları nedeniyle döviz kurunda yaşanabilecek %20 değişimin şirketin mali yapısına kur etkisinin yaklaşık 250,4 milyon TL olduğu görülmüştür.

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.

Şirket'in krediler hariç finansal alacak ve borçları genelde kısa vadeli olup, faiz riskine maruz kalmamaktadır. Şirket, kredi faizlerinde uzun vadeli ve değişken faizli krediler kullanarak faiz oranı değişim riskini azaltmaktadır. 30.06.2021 tarihli bağımsız denetim raporunun 17 nolu dipnotunda detaylı bilgi verilmiştir.

Şirketin 30 Haziran 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 Riskler

Finansal olmayan riskler şirketlerin mali tablolarını direkt olarak etkilemeyen riskleri içermektedir. Bu riskler hukuki riskler, mevzuat riskleri, marka riskleri olarak düşünülebilir.

Şirket finansal tablolarda 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.

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. Hukuki süreç devam etmektedir.

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 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. 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 Planı 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. Hukuki süreç devam etmektedir.

Şirket 01.01.2021-30.06.2021 dönemi içinde yasal bildirimlerini ve mevzuat gerekliliklerini eksiksiz olarak yerine getirmiştir. Herhangi bir cezai yaptırım durumu olmamıştır.

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 İlkelerinde 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 01.01.2021-30.06.2021 döneminde 3 (üç) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 28.12.2020 tarih 2020-07 sayılı komite toplantısında 2020 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur.

2020-07 sayılı komite toplantısında ayrıca Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1'nin 4.5.9ncü maddesi uyarınca; iç kontrol ve iç denetim etkinliğinin gözetimini yapmak amacıyla şirketimizde iç kontrol sisteminin oluşturulması konusunda çalışmalar hakkında bilgi verilmiştir.

VI-DİĞER HUSUSLAR

a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Doğuş Holding A.Ş.	7.757.537	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	2.535.156	1.278.395
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.222.855	-
Dg Financial Advisers LTD	739.501	1.411.662
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	705.451	629.012
Doğuş Oto Pazarlama Tic. A.Ş.	71.740	-
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	51.079	-
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	31.093	28.645
Maya Residence Etiler T Blok Yöneticiliği	6.538	598
Toplam	14.120.950	3.348.312

İlişkili taraflara ticari borçlar	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Doğuş Holding A.Ş.	37.432.338	33.197.669
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	11.484	-
Toplam	37.443.822	33.197.669

İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	-	9.004
Toplam	-	9.004

İlişkili taraflarla işlemler

30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti ve açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Kira gelirleri				
Doğuş Holding A.Ş.	24.515.105	13.152.113	21.303.121	11.434.878
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	15.119.379	7.761.086	10.589.195	5.452.855
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	6.702.050	3.452.702	6.805.989	3.497.510
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.569.950	1.883.775	2.660.288	1.400.669
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	6.493.762	3.246.881	2.625.361	171.960
Dg Financial Advisers LTD	497.210	301.080	707.208	387.010
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.026.450	513.225	706.082	353.041
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	229.018	93.431	459.846	250.878
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	83.182	42.094	142.826	72.873
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	10.996	5.498
Toplam	58.236.105	30.446.386	46.010.909	23.027.172

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket 30 Haziran 2021 itibarıyla ilişkili taraflarından vadesi geçmiş kira alacakları nedeniyle 1.110.668-TL temerrüt faiz gelirleri elde etmiştir.

	1 Ocak -	1 Nisan -	1 Ocak -	1 Nisan -
Hizmet giderleri ve diğer giderler	30 Haziran 2021	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020	30 Haziran 2020
Doğuş Holding A.Ş.	12.668	12.668	1.343.954	5.808
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	1.560	780	275.584	86.853
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	386.152	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	352.899	177.454	210.715	107.633
VDF Filo Kiralama A.Ş.	172.524	100.792	111.667	60.691
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	60.879	30.440	83.819	43.372
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	-	700	700
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	2.497	-
Toplam	600.530	322.133	2.415.088	305.057

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 01.01.2021-30.06.2021 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 30.06.2021 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 779.886-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 639.221-TL (31.12.2020: 543.136-TL) dir.

Kullanılmamış izin karşılığı olarak 795.561-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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2020 yılı şirket Olağan Genel Kurul toplantısı 29 Mart 2021 tarihinde yasal mevzuata uygun bir şekilde gerçekleştirilmiştir. Olağan Genel Kurulu'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 Bakanlığının 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

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.

01.01.2021-30.06.2021 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne tam uyumun gerçekteşebilmesi 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 Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'ne 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 01.01.2021-30.06.2021 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) Őablonları kullanılarak yapılmaktadır.

2020 yılına ilişkin söz konusu Őablonlar Faaliyet Raporumuzun devamında yer almaktadır ve ilgili raporlar Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer almaktadır.