

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



01.01.2022 – 31.03.2022

YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

I-GENEL BİLGİLER	3
Tarihçe.....	3
Vizyon.....	5
Misyon.....	5
Yatırım Stratejisi.....	5
II-YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR.....	22
III-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER	22
IV-FİNANSAL DURUM.....	32
V-ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	47
VI-DİĞER HUSUSLAR.....	51

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

I-GENEL BİLGİLER

Raporun Dönemi : 01.01.2022 – 31.03.2022
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 iştiraki haline geldi.

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

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler, Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil oldu. Doğuş Center Etiler merkezinin toplam arsa alanı 36.440,80 m2 olup 45 adet bağımsız bölümden oluşuyor ve merkezin toplam kiralananabilir 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 kiralınması tamamlandı.

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

VİZYON

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

MİSYON

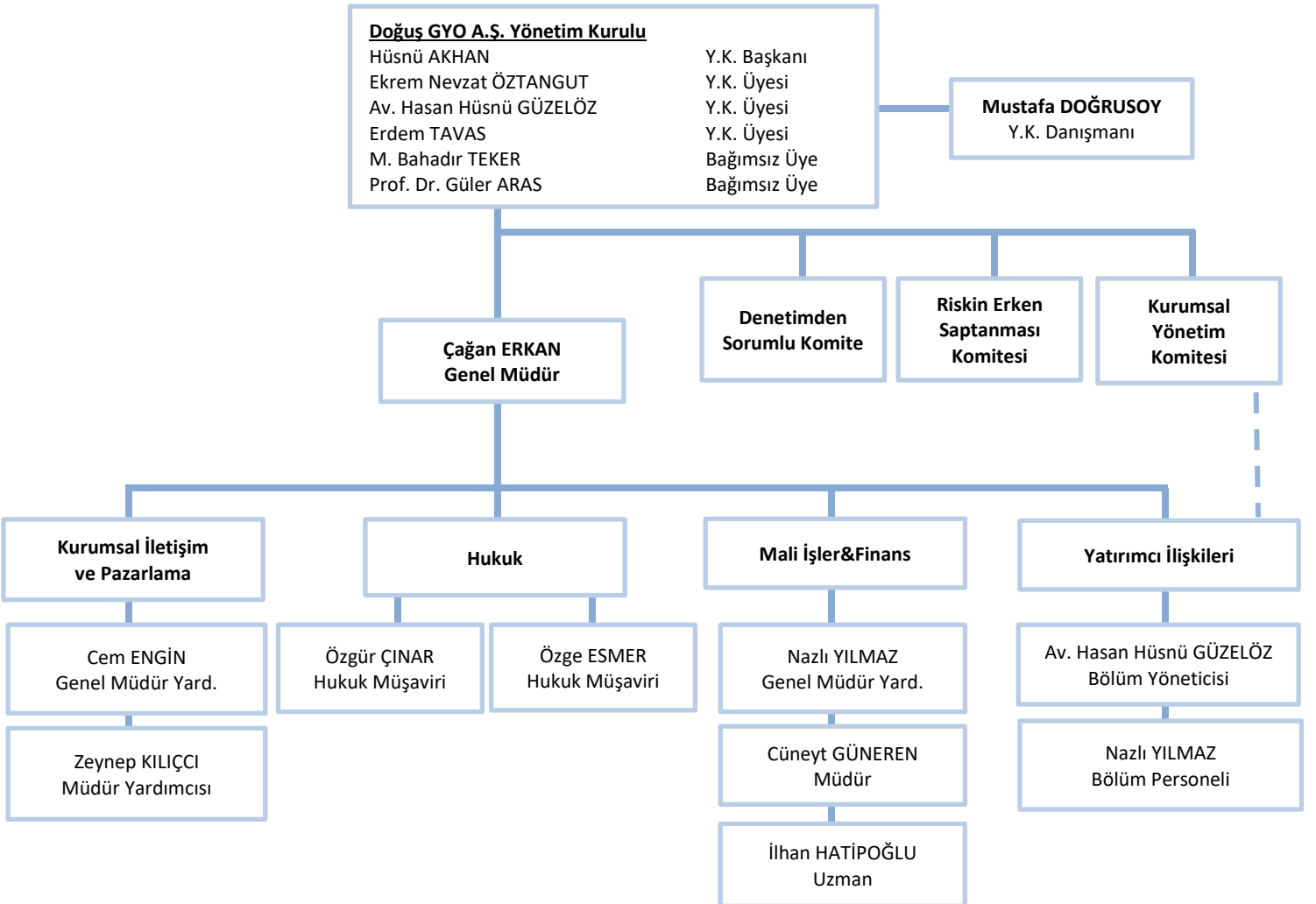
Doğuş GYO istikrarlı bir büyüme sağlayarak gayrimenkul portföy büyüklüğünü ve piyasa değerini artırmayı ve bunu yaparken hissedarlarına, paydaşlarına, müşterilerine, kanunlara, kurumsal etik değerlere ve çevreye saygılı ve duyarlı olmayı, şeffaf ve denetlenebilir olmayı misyon edinmiştir.

YATIRIM STRATEJİSİ

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

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

Organizasyon Şeması ve Dönem İçindeki Değişiklikler



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31.03.2022 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Mart 2022 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2021 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

31.03.2022 tarihi itibarıyla, Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 500.000.000 TL, Ödenmiş Sermayesi ise 332.007.786 TL'dir. Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre sermayenin %5 ve %10'undan fazlasına sahip ortaklar:

Doğuş Holding A.Ş. : %93,9778

Toplam : % 93,9778

01.01.2022 – 31.03.2022 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamaktadır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.03.2022 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 zorlaştıracı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2022 – 31.03.2022 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

31.03.2022 tarihinde gerçekleştirilen 2021 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 2022 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	31.03.2022	31.03.2023	İcracı değil	
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	31.03.2022	31.03.2023	İcracı	
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	31.03.2022	31.03.2023	İcracı değil	
Erdem TAVAS	Üye	31.03.2022	31.03.2023	İcracı değil	
Murat Bahadır TEKER	Üye	31.03.2022	31.03.2023	İcracı değil	Bağımsız Üye
Güler ARAS	Üye	31.03.2022	31.03.2023	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'den (ABD) almıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın çeşitli kademelerinde görev yapan Akhan, Londra Ofisi'nde Temsilcilik, Dış İlişkiler Biriminde Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüş olup, 1994 senesinde Doğuş Grubu bünyesine katılmıştır. Garanti Bankası'nda Hazine, Operasyon ve Dış İlişkilerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmasını müteakip, 1998 yılında Körfezbank Genel Müdürlüğü görevine atanmıştır. 2001-2005 seneleri arasında Doğuş Grubu Yönetim Kurulu Üyesi ve CFO, 2006- 2019 yılları arasında Doğuş Grubu Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapan Hüsnü Akhan, Temmuz 2019 tarihinden itibaren Doğuş Grubu Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır. Ayrıca, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Doğuş İnşaat, Doğuş Bilgi İşlem, Hedef Medya Tanıtım Interaktif Medya Pazarlama, Körfez Havacılık, PIT İstanbul Otel İşletmeciliği, Ara Güler Doğuş Sanat ve Müzecilik şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı, TUVTURK Muayene İstasyonları ve VDF Volkswagen Doğuş Finans şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Ekrem Nevzat ÖZTANGUT

Yönetim Kurulu Üyesi

Hacettepe Üniversitesi Ekonomi Bölümünden mezun olduktan sonra 1984-1994 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi'nde denetçi ve baş denetçi olarak görev yapmıştır. 1992-1994 seneleri arasında Marmara Üniversitesi'nde öğretim görevlisi olarak çalışan Ekrem Nevzat Öztangut, 1994-2015 yılları arasında Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. yönetim kurulu üyesi ve genel müdürü olarak görev yapmıştır. Doğuş SK Girişim Sermayesi yönetim kurulu başkanlığı, Garanti Emeklilik A.Ş., Doğuş Otomotiv A.Ş., Doğuş Oto A.Ş., Doğuş Enerji Toptan Elektrik Ticaret A.Ş., Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetim kurulu üyelikleri ile 2000-2013 yılları arasında Takasbank A.Ş. yönetim kurulu başkan vekilliği ve 2007-2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği başkanlığı, 2011-2015 yılları arasında Genç Başarı Vakfı başkanlığı, 2011-2017 yılları arasında Goodyear Lastikleri T.A.Ş. bağımsız yönetim kurulu üyeliği, 2014-2019 yılları arasında D.ream Doğuş Restaurant Grubu Şirketleri yönetim kurulu 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 2017 yılında "Hasan Hüsnü Güzelöz Hukuk ve Danışmanlık" ofisini kurarak, bankalar, finans kuruluşları ve çeşitli sektörlerdeki şirketlere de danışmanlık ve avukatlık hizmeti vermektedir. Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve MEF Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Sermaye Piyasaları Hukuku ve Rekabet Hukuku dersleri vermektedir. SPK İleri düzey ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir.

Erdem TAVAS

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Murat Bahadır TEKER

Bağımsız Üye

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Prof. Dr. Güler ARAS

Bağımsız Üye

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

Yönetim Kurulu Danışmanı

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

Yönetim Kurulu Danışmanı

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler

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

31.03.2022 tarihi itibarıyla şirketimizin bordrosunda 5 kadın, 8 erkek olmak üzere toplam 13 personel mevcuttur. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır.

Çağan ERKAN

Genel Müdür

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

Nazlı YILMAZ

Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

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

Cem ENGİN

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri 31.03.2022 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında 2022 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 bulunmaktadırlar. Yönetim Kurulu bir başkan ve beş üyeden oluşmaktadır.

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bağımsızlık ölçütlerini taşımaktadır. Bağımsız üyeler mevzuat, esas sözleşme ve ilkeler çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri anda, ilgili tarihte Aday Gösterme Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesine sunmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin eki "Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.6'ncı maddesine göre Bağımsız üyelerin bağımsızlık kriterlerine sahip olduğunu onaylamıştır. Bu belge şirket internet sitesinde mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, 31.03.2022 tarihinde seçildikleri Genel Kurul'a sunulmuştur.

01.01.2022-31.03.2022 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.

01.01.2022-31.03.2022 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.

01.01.2022-31.03.2022 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması 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 01.01.2022-31.03.2022 döneminde 8 defa toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 11 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarında 01.01.2022-31.03.2022 döneminde muhalefet veya farklı görüş beyan edilmemiştir.

01.01.2022-31.03.2022 döneminde alınan Yönetim Kurulu kararlarının ilişkili taraf işlemleri ile ilgili olanlarında; ilişkili taraflarla ilintili olan Yönetim Kurulu üyeleri kararlara katılmayarak, Sermaye Piyasası mevzuatına uygunluk sağlanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2022-31.03.2022 döneminde Yönetim Kurulu'nun şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık durumu söz konusu olmamıştır.

01.01.2022-31.03.2022 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin Yönetim Kurulu toplantı gündemlerine özellikle alınmasını istedikleri bir konu olmamıştır.

Yönetim Kurulu toplantıları şirket Esas Sözleşmesinin 13. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilir. Şirket Esas Sözleşmesinin 13. maddesinde ayrıca özellik arz eden Yönetim Kurulu kararlarının oybirliği ile alınmasına ilişkin bilgiye yer verilmektedir. Kararlar oybirliği ile alınmadığı takdirde Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilmesi zorunlu tutulmuştur. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri de tüm kararlara katılmışlar, olumlu oy kullanmışlardır.

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikteki işlemleri bizzat veya başkaları adına yapabilmeleri ve rekabet edebilmeleri, bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususu yapılan müzakereler sonucunda 31.03.2022 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.

01.01.2022-31.03.2022 döneminde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

01.01.2021-31.12.2021 dönemine ait İlişkili Taraf İşlemleri Raporu hazırlanarak 23.02.2022 tarih 2022/6 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilip 23.02.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2022-31.03.2022 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.dogusgyo.com.tr şirket internet sitesinde yayınlanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

2022 yılının ilk üç aylık döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimize önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık net 10.000 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır.

31.03.2022 tarihli Genel Kurul'da ise, huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık net 15.000 TL ödenmesine karar verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

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

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

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

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

22 Şubat 2022

Murat Bahadır TEKER

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda:

- a) Şirkette, Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre şirketin yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte 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. Yönetim Kurulu, Genel Kurul, hissedarlarımız ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunarım.

22 Şubat 2022

Prof. Dr. Güler ARAS

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimizin "01.01.2022-31.03.2022" dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları Yönetim Kurulu'nun 10.05.2022 tarih ve 2022/16 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: 10 Mayıs 2022
KARAR SAYISI : 2022/16

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

Yönetim Kurulumuzun 10 Mayıs 2022 tarih ve 2022/16 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği" çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2022-31.03.2022 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,
- 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,
- 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.

01.01.2022-31.03.2022 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 31.03.2022 tarihinde gerçekleştirilen 2021 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 12.04.2022 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısında Komitelerde görev dağılımı yapılmıştır. 12.04.2022 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.

2022 yılı ilk üç 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 01.01.2022-31.03.2022 döneminde 3 (üç) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2022-31.03.2022 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.

28 Şubat 2022 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 2022 yılında KPMG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.'den hizmet alınmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı oybirliği ile kabul edilip 28.02.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamındaki çalışmalarını gözetir.

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

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

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2022-31.03.2022 döneminde 2 (iki) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktan ibarettir. Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Komite Başkanı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından, Yönetim Kurulu tarafından seçilir.

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

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

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

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

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

Komitenin başlıca görevleri ise;

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2022-31.03.2022 döneminde 1 (bir) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

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

Genel Müdür'e doğrudan bağlı olarak görev yapacak Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün amacı; tüm paydaşlarımıza

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

mevzuatlara uygun olarak bilgilendirmeleri yapmak ve kamuoyu ile şeffaflıkla paylaşmaktır.

Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü:

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

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

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

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

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

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

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

Kamuyu Aydınlatma Platformunda şirketimizin Genel Bilgiler sayfasında, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi ve personelinin adı, soyadı, görevi, iletişim bilgileri ve lisans belgesi türü belirtilmekte olup 01.01.2022-31.03.2022 döneminde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

31.03.2022 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2022 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 sıhrî 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 2021 yılında bu nitelikte herhangi bir işlem gerçekleşmediği konusunda Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.

01.01.2022-31.03.2022 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.

01.01.2022-31.03.2022 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 69.401-TL; Yönetim Kurulu danışmanlarına ödenen menfaatler toplamı 85.498-TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 785.076-TL olmak üzere toplam 939.975-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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla halka açık 36 adet GYO şirketi bulunmaktadır.

31 Mart 2022 dönemi itibarıyla halka açık GYO'ların piyasa değerleri toplamı yaklaşık 113,18 milyar TL'dir.

BİST 100 - GYO Endeksi

Borsa İstanbul (BİST) performansını incelediğimizde BİST 100 endeksi 2022 yılının ilk çeyreğinde yaklaşık %20 artışla 2.233,30 puandan kapatmıştır. GYO Endeksi ise 2022 yılının ilk çeyreğini %26,41 artarak dönemi 911,51 seviyesinden tamamlamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türkiye Ekonomisi

Geçtiğimiz yıl boyunca süren güçlü büyüme ivmesini yılın son çeyreğinde de koruyan Türkiye ekonomisi bu dönemde zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık bazda %9,1 oranında büyüdü. Türkiye ekonomisi böylece 2020 yılındaki nispeten düşük büyüme performansının ardından 2021 yılında beklentilerle uyumlu olarak %11'lik büyüme hızına ulaştı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler son çeyrekte iktisadi faaliyetteki büyümenin bir önceki çeyreğe göre bir miktar ivme kaybettiğini gösterdi. 3. çeyrekte çeyreklik bazda %2,8 genişleyen Türkiye ekonomisi 4. çeyrekte %1,5 büyüdü.

Enflasyondaki yükselişin de etkisiyle 2021 yılında Türkiye ekonomisinin büyüklüğü cari fiyatlarla yıllık bazda %42,8 artarak 7,2 trilyon TL'yi aştı. Bu dönemde USD cinsi GSYH ise 85,8 milyar USD artışla 802,7 milyar USD oldu. Kişi başına düşen GSYH 9.539 USD düzeyinde gerçekleşti.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Aralık ayında mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı %11,2 oldu. Bu dönemde aylık bazda 0,3 puan artış kaydeden istihdam oranı %47 ile Ekim 2018'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı. Mevsim etkilerinden arındırılmış işgücüne katılım oranı da 0,3 puan yükselerek %52,9 ile yaklaşık son 2,5 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Aralık'ta istihdam hizmet, sanayi ve inşaat sektörlerinde sırasıyla 134 bin, 108 bin ve 5 bin kişi artarken, tarım sektöründe 10 bin kişi azaldı. Zamana bağlı eksik istihdam, işsizler ve potansiyel işgücü toplamının işgücü ve potansiyel işgücünün toplamına oranını ifade eden atıl işgücü oranı Aralık ayında bir önceki aya göre 0,5 puan artış kaydederek %22,6 düzeyine yükseldi.*

*ekonomi.isbank – Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler Mart 2022

Ofis Sektörü

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, 2022 yılı ilk çeyreğinde gerçekleşen genel tabloya baktığımızda; 2021 yılı son çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası bazında hem genel ortalamalarda hem de bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Pandemi döneminde birçok firma çalışanlarına evden ve ofisten dönüşümlü olarak çalışma imkânı sunan hibrit çalışma modeline geçti. COVID-19 öncesi dönem ile karşılaştırıldığında ofislerdeki ortalama aktif personel yoğunluğunun yaklaşık %30-35 seviyelerinde devam ettiğini gözlemliyoruz. Bu oran 2021 yılında ortalama %20-25 seviyelerinde seyretmekteydi.

İstanbul'da bulunan ofis alanlarını Anadolu Yakası'nda 4, Avrupa Yakası'nda 4 olmak üzere toplam 8 alt bölgede inceliyoruz. İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülâtif kiralanabilir ofis stoku 2021 yılı sonunda 2.731.384m² seviyelerinde bulunuyor. 2022 yılının ilk çeyreğinde, İstanbul genelinde A sınıfı ofis ortalama kira rakamları; USD bazında \$13,46/m²/ay, TL bazında da 199,02 TL/m²/ay seviyesindedir. Avrupa Yakası ortalama kirası \$15,85/m²/ay, TL bazında ise 233,99 TL/m²/ay iken, Asya Yakası ortalama kirası \$9,13/m²/ay, TL bazında da 135,87 TL/m²/ay olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılının son çeyreği ile karşılaştırıldığında A sınıfı ortalama kira rakamları TL bazında tüm bölgelerde artış gösterdi. İstanbul genelinde A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2021 yılının son çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %20,71'i bulmuştur. Ortalama kira rakamlarındaki artış oranı Avrupa Yakası'nda %24,34 iken Asya Yakası'nda ise %10,68 seviyelerindedir. Bölgesel olarak incelediğimizde ise özellikle Büyükdere aksındaki MİA, Levent ve Maslak bölgelerindeki artış dikkat çekmektedir. Maslak bölgesinde TL cinsinden kiralalar yaklaşık %31, MİA, Levent bölgesinde ise yaklaşık %25 oranında artmıştır.

2022 yılı ilk çeyreğinde, İstanbul Avrupa ve Asya Yakası'ndaki toplam A sınıfı ofis boşluk oranı %26,49 seviyesindedir. Boşluk oranları Avrupa Yakası'nda, %31,12 iken Asya Yakası'nda ise %18,11 olarak belirlenmiştir. 2022 yılının ilk çeyreği ile 2021 yılının son çeyreği ile karşılaştırıldığında, boşluk oranlarının hem İstanbul genelinde hem de Avrupa Yakası'nda kısmen de olsa azaldığını görmekteyiz. Asya Yakası'nda ise boşluk oranları 184 baz puan azalarak %18,11 olarak gerçekleşti. Bölgesel bazda incelediğimizde en dikkat çeken bölgeler Kozyatağı/Ataşehir ve MİA olarak ortaya çıkıyor. Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde boşluk oranı 462 baz puan azalarak %13,81, MİA bölgesinde ise 178 baz puan azalarak %21,28 olarak gerçekleşti.*

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

* Colliers, 2022 Newsletter İlkbahar / Yaz

Otel Sektörü

Türkiye'yi ziyaret eden yabancı ziyaretçi sayısı Şubat 2022'de yıllık bazda %187 artarak 1,5 milyon kişi düzeyinde gerçekleşti. Söz konusu artışa karşılık, yabancı ziyaretçi sayısı 2020 yılı Şubat seviyesinin altında seyretmeye devam etti. Ocak 2022'de 1,7 milyar USD seviyesinde gerçekleşen turizm gelirleri ise 2020 yılının aynı dönemine göre %11 oranında yükseldi. 2021 yılında Türkiye'ye gelen 24,7 milyon yabancı ziyaretçinin 4,7 milyonunu Ruslar, 2,1 milyonunu Ukraynalılar oluşturdu. Böylece, Rusya %19'luk payıyla ziyaretçi sayısı bakımından ilk, Ukrayna ise %8,5'lik payı ile üçüncü sırada yer aldı. İki ülkenin toplam yabancı ziyaretçi sayısı içindeki payının oldukça yüksek olması, Rusya-Ukrayna savaşının turizm sektörü açısından önemli bir risk oluşturduğuna işaret ediyor. Sektör temsilcileri, Şubat ayının son haftasından itibaren Rusya'dan yapılan rezervasyonların bir kısmının iptal edildiğine dikkat çekiyor.

Türkiye Otelciler Federasyonu tarafından yapılan açıklamada da Mart ayı genelinde Rusya'dan yapılan rezervasyonların önceki yıllara kıyasla zayıf bir tablo çizdiği ifade ediliyor. Körfez ülkelerinden gelen ziyaretçi sayısının, petrol fiyatlarındaki yükselişin bu ülkelerin gelirleri üzerindeki olumlu etkisi paralelinde artacağı öngörülüyor. Ayrıca, 1,5 milyon kişi ile Türkiye'ye en fazla turist gönderen ülkeler arasında beşinci sırada yer alan İran'dan gelen ziyaretçilerde de yükseliş bekleniyor. Koronavirüs salgını boyunca uygulanan kısıtlamalar ve sağlık kaygıları sebebiyle sayısı önemli ölçüde azalan Avrupalı turistlerin bir kısmının da Türkiye pazarına yeniden döneceği tahmin ediliyor. Söz konusu beklentilerin turizm sektöründe oluşabilecek kayıpları kısmen dengeleyebileceği öngörülüyor.

29 Mart 2022 tarihinde yayımlanan karar ile birinci sınıf lokanta ruhsatı ya da işletme belgesine sahip yerler ile 3 yıldız ve üzeri oteller, tatil köyleri ve benzeri tesislerin bünyesindeki lokantalar için %18 olarak uygulanan KDV oranı %8'e indirildi. Söz konusu uygulamanın fiyatlara yansımaları durumunda, yeme içme hizmetlerine yönelik tüketici talebini bir miktar olumlu etkilemesi bekleniyor. *

* [ekonomi.isbank – Sektörel Güncel Gelişmeler 2022 II](#)

Perakende Sektörü

Perakende satış hacmi 2022'nin ilk ayında yıllık bazda %7,9 ile son bir yılın en zayıf artışını kaydetti. Bu dönemde, gıda harcamaları %0,5 ile oldukça sınırlı artarken, gıda dışı satışlar %15,8 oranında yükseldi. Gıda dışı harcamalarda en hızlı artış %37 ile tekstil, giyim ve ayakkabı grubunda gerçekleşirken, mobilya harcamalarının Mayıs 2020'den bu yana ilk kez yıllık bazda azaldığı görüldü. Perakende sektöründe reel ciro artışı da Ocak ayında son 3 ayın en düşük düzeyinde gerçekleşti.

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Mart'ta bir önceki aya göre %1,9 oranında artarak 72,5'e yükseldi. Alt endekslere bakıldığında, mevcut dönemde negatif bir görünüm sergileyen hanenin maddi durumu beklentisinin, 12 aylık dönemde daha olumlu bir tablo çizdiği izlendi. Ayrıca, gelecek 12 aylık dönemde dayanıklı tüketim mallarına harcama yapma düşüncesinde de iyileşme kaydedildi. Mart ayında perakende sektörü güven endeksi ise aylık bazda %3,1 oranında azalarak son 6 ayın en düşük seviyesine geriledi. Bu dönemde, gelecek 3 aylık döneme ilişkin iş hacmi beklentilerindeki bozulma devam etti.

TCMB tarafından yayımlanan banka ve kredi kartıyla yapılan harcama tutarları istatistikleri de 18 Mart haftasında reel harcamalardaki aylık artışın giyim-aksesuar, elektrik-elektronik eşya ve mobilya kategorilerinde yavaşladığına işaret etti. Önümüzdeki dönemde reel tüketim harcamalarındaki yavaşlama eğiliminin daha belirgin ve genele yaygın bir görünüm alacağı tahmin ediliyor. *

* [ekonomi.isbank – Sektörel Güncel Gelişmeler 2022 II](#)

İnşaat Sektörü

İnşaat sektörü 2021'in dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre reel olarak %3,9 oranında daraldı. 2018'den bu yana daralma eğiliminde olan sektör, Türkiye ekonomisinin %11 ile güçlü bir büyüme sergilediği 2021 yılını genelini de %0,9 oranında küçülme ile tamamladı. 2021'in son çeyreğinde yatırımcıların enflasyondan korunma amacıyla gayrimenkul alımına yönelmesinin de etkisiyle hızlı bir yükseliş sergileyen konut satışları,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2022'nin ilk iki ayında bir miktar yavaşlamakla birlikte yıllık bazda artmaya devam etti. Ocak-Şubat döneminde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,5 arttı.

Konut fiyatlarındaki yükseliş 2022'nin ilk ayında hızlanarak devam etti. Ocak'ta aylık bazda %13,1 artan konut fiyatları, yıllık bazda %77,4 oranında yükseldi. Bu dönemde konut fiyatlarındaki reel artış ise yıllık bazda %21,2 düzeyinde gerçekleşti. Pandemi sonrası değişen tüketici tercihleri doğrultusunda yeni projelerin ağırlıklı olarak yapıldığı Akdeniz ve Ege bölgelerinde yer alan kıyı illerinde de fiyatlar artmaya devam etti. Yılın ilk ayı itibarıyla Aydın, Denizli, Muğla bölgesinde konut fiyatlarındaki yıllık artışın %95,5 ile Türkiye ortalamasının üzerinde gerçekleşmesi dikkat çekti. Rusya-Ukrayna savaşı, bölgede devam eden müteahhitlik faaliyetleri açısından aktivitenin devamına ve ödemelerin seyrine ilişkin risk oluşturuyor. Toplam proje bedeli açısından değerlendirildiğinde, 2021 yılı itibarıyla Rusya ve Ukrayna'nın yurt dışı müteahhitlik faaliyetleri içindeki payı yaklaşık %42 düzeyinde bulunuyor.

29 Mart 2022 tarihinde KDV oranlarının tespitine ilişkin kararda yapılan değişiklikle konut satışlarında KDV oranı metrekareye göre kademeli olarak belirlendi. Buna göre, KDV oranı kararın yayımlandığı tarih itibarıyla inşaatı başlayan konutların net alanının 150 m2'ye kadar olan kısmı için %8, bu sınırı aşan kısım için %18 olacak. Ayrıca, inşaat sektörünün finansman yükünün azaltılması amacıyla, arsa ve arazi teslimlerindeki KDV oranı da %18 yerine %8 olarak uygulanacak. *

* [ekonomi.isbank](http://ekonomi.isbank.com.tr) – Sektörel Güncel Gelişmeler 2022 II

01.01.2022-31.03.2022 Döneminin Değerlendirilmesi

a) Kurumsal Yönetim Derecelendirme Çalışmaları:

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

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

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

b) Derecelendirme Raporu Çalışmaları:

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

c) Genel Kurul Toplantıları:

Şirket'in 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 03.03.2021 tarih 2022/11 sayılı Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda ilan edilerek 31.03.2022 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Toplantı sonrası, toplantı tutanağı ve ilgili belgeler 31.03.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuya duyurulmuş, ayrıca şirket internet sitesinde pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

d) Yönetim Kurulu Toplantıları:

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

31.03.2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulu 01.04.2022 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 06.04.2022 tarihinde tescil edilerek Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

12.04.2022 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 üstlenmektedir.

01.01.2022-31.03.2022 döneminde;

Şirket Yönetim Kurulunun 31.01.2022 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 değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak bir değerleme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerleme 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 26 Ocak 2022 tarihli önerge dikkate alınarak;

I. 31.12.2021 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 gayrimenkulü için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- o Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis Alanları için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,

ünvanlı değerleme şirketlerinden değerleme hizmeti alınmasına,

II. 2022 yılı hesap dönemi içinde portföyümüze alınabilecek ve değerleme gerektirecek gayrimenkuller için ise; Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmasına oy birliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 11.02.2022 tarihinde yapılan toplantısında;

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 11 Şubat 2020 tarihinde kullanmış olduğumuz iki yıl vadeli, vade sonunda anapara ödemeli, 3 ayda bir faiz ödemeli, %11,5 sabit faizli 50.000.000-TL tutarındaki kredinin anapara ödemesinin ertelenmesi hususunda Şirketimiz ile Ziraat Bankası A.Ş. arasında yürütülen görüşmeler tamamlanmış olup taraflar arasında aşağıdaki şartlarla anlaşma sağlanmıştır.

İlgili anlaşma doğrultusunda; kredinin vadesinin 3 ay süreyle temdit edilmesine, faiz oranının %14,75 olarak belirlenmesine, 675.000-TL+BSMV peşin komisyon olarak oy birliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 23.02.2022 tarihinde yapılan toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9-10 gereğince 2021 yılında gerçekleşen ve 2022 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 bulundukları şirketlerin kararlarında mevzuat gereğince oy kullanmadı.

Şirket Yönetim Kurulunun 25.02.2022 tarihinde yapılan toplantısında;

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 25 Şubat 2022 tarih, 2022/2 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, 2021 faaliyet yılına ilişkin olarak yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak onaya sunulmasına ve Genel Kurulca onaylanmasını takiben üyeliklerinin KAP'ta açıklanmasına, oybirliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 28.02.2022 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından düzenlenmiş olan 25 Şubat 2022 tarihli kararda yer alan önerisi dikkate alınarak, 2022 yılı Bağımsız Denetleme Kurulu olarak KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin seçilmesine ve Genel Kurul'un onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 03.03.2022 tarihinde yapılan toplantısında;

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

- a) Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 31 Mart 2022 Perşembe günü, saat 11:00'da Şirket merkezimiz olan Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul adresinde yapılmasına,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirket Yönetim Kurulunun 03.03.2022 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 2021-31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2021 yılı faaliyetlerinden (229.276.304) TL dönem zararı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (405.461.544,73) 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 2021 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen (405.461.544,73) TL dönem zararı ile SPK mevzuatına göre hesaplanan (229.276.304) TL tutarındaki dönem zararının geçmiş yıl zararlarına alınmasına ve dağıtılabılır kar bulunmadığından, kar dağıtımı yapılmamasına, bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2021 yılı Kar Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'un bilgisine ve onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

e) Diğer Gelişmeler:

01.01.2022-31.03.2022 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2022-31.03.2022 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

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

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

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

Şirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirketimizin doğrudan veya dolaylı herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

KPMG 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 25.02.2022 tarih ve 2022/2 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kurulu'na önermesi sonucu, 28.02.2022 tarih ve 2022/8 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla 2022 yılı hesap dönemi için denetçi olarak KPMG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş ve 31.03.2022 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 geçirmektedir.

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 zorlaştıran 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.

01.01.2022-31.03.2022 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

01.01.2022-31.03.2022 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2022-31.03.2022 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.

01.01.2022-31.03.2022 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.

Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 8, icra takibi yapılan şirket sayısı 28, tahliye davası 1, idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 31.03.2022 Bağımsız Denetim Raporu Not 9'da detaylı olarak açıklanmıştır.

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

01.01.2022-31.03.2022 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket veya yönetim kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli herhangi bir yaptırım yoktur.

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

Şirket Yönetim Kurulu tarafından verilen önerge doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi çerçevesinde; Şirketin 2022 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL (birmilyon)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ile sınırlandırılması hususu 31.03.2022 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edildi.

01.01.2022-31.03.2022 dönemi içerisinde bağış ve yardım yapılmamıştır.

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

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

Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

2022 yılı ilk üç ayı içerisinde döneminde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde herhangi bir mevzuat değişikliği yayınlanmamıştır.

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

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

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 değerleme hizmeti aldığı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile 01.01.2022-31.03.2022 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 değerleme hizmeti aldığı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2022-31.03.2022 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 14.12.2021-14.12.2022 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 01.01.2022-31.03.2022 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin kredi derecelendirme hizmeti aldığı JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. ile 01.01.2022-31.03.2022 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.

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'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. (31.03.2022 tarihli bağımsız denetim raporunun 9 no'lu dipnotunda belirtilmiştir.)

Bu hususa ilişkin açıklama 31.03.2022 tarihinde yapılan 2021 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.

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

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

Güvenli çalışma, alışveriş ve sosyal alanlarıyla örnek bir AVM olan Gebze Center bünyesinde yürütülen arabalı açık

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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 01.01.2022- 31.03.2022 dönem zararı 132.232.622-TL'dir (31.12.2021 zararı: 229.276.304-TL). Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

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

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

31.03.2022 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 2.442.412.158-TL'dir. (31.12.2021: 2.439.909.289-TL) Özkaynaklarımız aktif toplamımızın yaklaşık %11,2'sini oluşturmaktadır.

01.01.2022- 31.03.2022 tarihlerinde satış hasılatı 46.055.002-TL olarak gerçekleşmiştir. (31.03.2021: 40.673.714-TL) Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur. Doğuş Center Etiler gayrimenkulü ile ilgili satış işlemine yönelik görüşmeler sürdüğünden 31.03.2022 Bağımsız Denetim Raporu Gelir Tablosunda ilgili gayrimenkulün gelir ve giderleri "Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı" başlığı altında sınıflandırılmıştır. Doğuş Center Etiler binasının 31 Mart 2022 döneminde şirket dönem karına net katkısı 6.927.363-TL seviyesinde olmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin 31.03.2022 dönem sonu itibarıyla 81.804.185,42 Euro ve 177.820.000-TL tutarında kredi anapara borcu bulunmaktadır.

Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır. 31.03.2022 tarihi itibarıyla 34.595.528,13-Euro tutarında leasing sözleşmesinden doğan yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir;

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	31.03.2022	31.12.2021
Toplam Varlıklar	2.442.412	2.439.909
Özkaynaklar	273.301	405.361
Toplam Yabancı Kaynaklar	2.169.111	2.034.548
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	88,81 %	83,39 %
Toplam Finansal Borç	2.086.070	1.966.056
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	85,41%	80,58%

Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	31.03.2022	31.03.2021
Hasılat	46.055	40.674
Satışların Maliyeti	(9.224)	(4.659)
Brüt Kar	36.831	36.015
Faaliyet Karı	34.579	34.170
Toplam Kapsamlı Gider	(132.060)	(80.497)
Brüt Kar / Satışlar (%)	79,97%	88,54%

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

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

c) Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar:

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

31.03.2022 tarihi itibarıyla portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir:

Portföy Dağılımı (Bin TL)	31.03.2022	31.12.2021
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	2.374.381	2.374.117
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	24.253	12.430
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	43.779	53.363
Toplam Portföy Değeri	2.442.412	2.439.909

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gayrimenkul Portföyü

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %14.73 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından farklı bağımsız bölümler için hazırlanan 28 Aralık 2021 tarihli ekspertiz raporlarına göre toplam 349.235.000 TL'dir.

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

8 Nisan 2022 tarihli KAP açıklamasıyla bildirildiği üzere Doğuş Center Etiler binasının, ilgili gayrimenkulde yer alan 16 -17 nolu bağımsız bölümler hariç olmak üzere Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye 24.850.000-Avro+KDV bedel ile satışı tamamlanmıştır.

Gebze Center AVM

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

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

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

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

Gebze Center – Otel

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

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

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

Gebze Center – Otomotiv Showroom ve Servis

Bölgenin ilk ve tek alışveriş merkezi olan Gebze Center AVM ile aynı alan içinde olması, mevcut AVM'nin sağladığı yoğun sirkülasyon 2018 yılında açılacak olan 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 %1,41 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2021 tarihli ekspertiz raporuna göre 33.530.278 TL'dir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralanın Varlıklarla İlgili Bilgiler

Gayrimenkul bazında 2022 yılı ilk üç aylık kira geliri verileridir.

Gayrimenkuller	Kira Geliri-TL
Gebze Center AVM	17.433.236
Doğuş Center Maslak	12.365.000
D-Ofis Maslak	12.506.022
Doğuş Center Etiler	7.696.875
Gebze Center Otel	2.850.544
Gebze Center Otomotiv	900.200

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

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.

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Değerleme Konusu	Doğuş Center Maslak
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarih/No	28.12.2021/2021REV463
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mah., 2 pafta, 1 ada, 131 nolu parsel
Nihai Değer	579.745.000 TL
Sigorta Değeri	40.045.593 EURO
Değerleme Konusu	Doğuş Center Etiler-47 adet Bağımsız Bölüm
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarih/No	28.12.2021/2021REV559
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mah., 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 47 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	349.235.000 TL
Sigorta Değeri	25.713.566 EURO
Değerleme Konusu	Gebze Center AVM-Otel- Otomotiv Showroom ve Servis
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarih/No	30.12.2021/DGGYO -2110083
Tapu Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., G22B24C2A ve G22B24B2A Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 2 ve 4 parsel
Nihai Değer AVM-Arsa	615.591.313 TL
Nihai Değer Otel	70.248.203 TL
Nihai Değer Showroom	33.530.278 TL
SigortaDeğeri	73.120.323 EURO (Otel ve Showroom-Servis Alanı dahil)
Değerleme Konusu	D-Ofis Maslak
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarih/No	28.12.2021/2021REV464
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ.Ayazağa Mah., 2 pafta, 11 ada, 10 nolu parsel üzerinde kayıtlı 21 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	721.390.000 TL
Sigorta Değeri	49.513.067 EURO

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	24.252.617	12.429.664
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.374.380.557	2.374.116.828
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		43.778.984	53.362.797
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	2.442.412.158	2.439.909.289
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.521.276.336	1.429.223.132
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	564.793.413	536.833.301
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	273.301.420	405.361.121
	Diğer Kaynaklar		83.040.989	68.491.735
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	2.442.412.158	2.439.909.289

	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	24.251.558	12.429.036
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	30.472	30.472
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	< %10	%0	%0
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	> %50	%97,21	%97,30
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	< %50	%0,99	%0,51
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	< %49	%0	%0
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	< %20	-	-
6 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	< %10	-	-
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	< %500	%763,30	%485,02
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	%0,99	%0,51
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(l)	L/D	< %10	%0	%0

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.

31 Mart 2022 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. Maddesinde belirtilen sınırlamalara uymuş, 31. maddelerinde belirtilen sınırlamaya uyum sağlayamamıştır. Bu sınırlamalara ilişkin oranlar yukarıda gösterilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

		(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Mart 2022	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2021
Dipnot Referansı			
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		410.779.795	410.506.872
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	24.252.617	12.429.664
Ticari Alacaklar	5	32.591.336	45.918.703
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5, 17	29.519.742	40.996.390
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		3.071.594	4.922.313
Diğer Alacaklar		58.400	3.127
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		58.400	3.127
Peşin Ödenmiş Giderler	6	3.914.687	529.274
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		269.060	257.532
Diğer Dönen Varlıklar		458.695	2.133.572
Ara Toplam		61.544.795	61.271.872
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	8	349.235.000	349.235.000
Duran Varlıklar		2.031.632.363	2.029.402.417
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	2.025.145.557	2.024.881.828
Maddi Duran Varlıklar		772.471	716.647
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		128.241	128.357
Peşin Ödenmiş Giderler	6	3.133.338	3.469.083
Diğer Duran Varlıklar		2.452.756	206.502
Toplam Varlıklar		2.442.412.158	2.439.909.289
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		459.677.450	348.755.440
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	379.398.579	283.342.595
Ticari Borçlar	5	66.561.821	63.365.715
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5, 17	58.334.228	56.810.389
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		8.227.593	6.555.326
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		131.800	101.707
Diğer Borçlar		3.243.502	371.430
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		3.243.502	371.430
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.973.614	1.138.933
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		1.148.643	1.108.896
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		5.824.971	30.037
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.734.756	172.510
Ertelenmiş Gelirler		633.378	262.550
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	6	633.378	262.550
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.709.433.288	1.685.792.728
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.706.671.170	1.682.713.838
Diğer Borçlar		1.974.405	1.808.984
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.974.405	1.808.984
Ertelenmiş Gelirler		4.777	369.959
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		4.777	369.959
Uzun Vadeli Karşılıklar		782.936	899.947
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		782.936	899.947
ÖZKAYNAKLAR		273.301.420	405.361.121
Ödenmiş Sermaye	10	332.007.786	332.007.786
Paylara İlişkin Primler	10	261.639.202	261.639.202
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		80.981	(91.940)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları		(193.250.222)	36.026.082
Net Dönem Zararı		(132.232.622)	(229.276.304)
TOPLAM KAYNAKLAR		2.442.412.158	2.439.909.289

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

		(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2022	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	11	46.055.002	40.673.714
Satışların Maliyeti (-)	11	(9.224.110)	(4.659.194)
BRÜT KAR		36.830.892	36.014.520
Genel Yönetim Giderleri (-)	12	(2.714.407)	(2.057.502)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	3.746.010	4.053.787
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(3.283.089)	(3.840.950)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		34.579.406	34.169.855
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI		34.579.406	34.169.855
Finansal Gelirler	14	1.151.834	215.572
Finansal Giderler (-)	15	(174.891.225)	(114.973.915)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(139.159.985)	(80.588.488)
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(139.159.985)	(80.588.488)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		6.927.363	-
DÖNEM ZARARI		(132.232.622)	(80.588.488)
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	16	(0,398)	(0,243)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		172.921	91.940
DİĞER KAPSAMLI GİDER		172.921	91.940
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(132.059.701)	(80.496.548)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

Dipnot	Ödenmiş	Geri Alınmış	Paylara	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan	Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	Net Dönem	Özkaynaklar
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	(Kayıp)/Kazançları				
Referansı	Sermaye	Paylar	Primler			Kısıtlanmış Yedekler		Karı/(Zararı)	
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	10	-	2.934.646	8.703.935	-	-	-	-	11.638.581
Transferler		-	-	-	-	-	(360.865.188)	360.865.188	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	91.940	-	-	(80.588.488)	(80.496.548)
31 Mart 2021									
tarihi itibarıyla bakiyeler									
(Sınırlı denetimden geçmiş)	332.007.786	-	261.639.202		-	5.056.295	36.026.082	(80.588.488)	554.140.877
1 Ocak 2022									
itibarıyla bakiyeler	332.007.786	-	261.639.202		(91.940)	5.056.295	36.026.082	(229.276.304)	405.361.121
Transferler		-	-	-	-	-	(229.276.304)	229.276.304	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	172.921	-	-	(132.232.622)	(132.059.701)
31 Mart 2022									
tarihi itibarıyla bakiyeler									
(Sınırlı denetimden geçmiş)	332.007.786	-	261.639.202		80.981	5.056.295	(193.250.222)	(132.232.622)	273.301.420

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

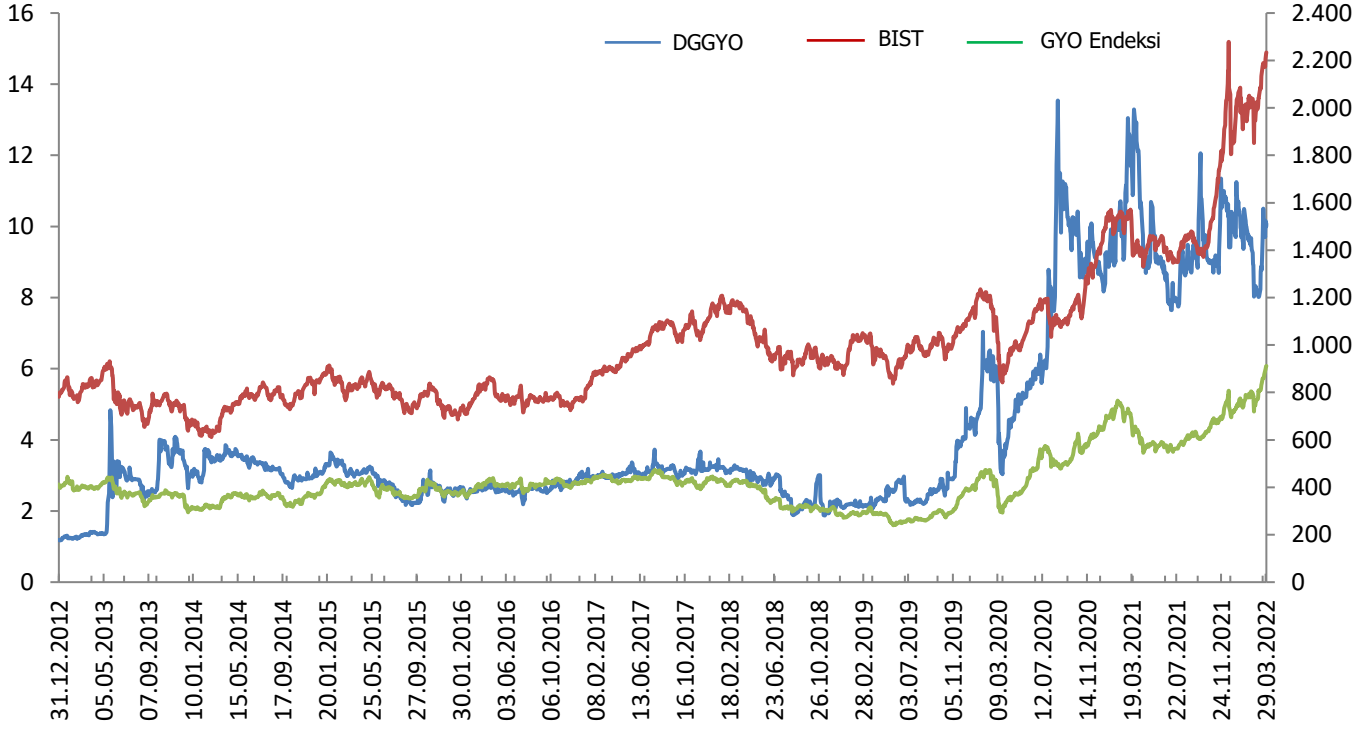
31 MART 2022 TARİHLİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

		(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Mart 2022	(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Mart 2021
	Dipnotlar		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		62.030.550	24.641.813
Dönem zararı/karı		(132.232.622)	(80.588.488)
Dönem zararı/karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		173.950.795	114.384.173
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,14,15	28.727.952	17.791.781
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.875.834	2.429.085
Yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler (net)		139.402.833	94.167.967
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları ile ilgili düzeltmeler		(55.824)	(4.660)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		20.089.549	(9.372.571)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		14.975.733	(11.354.719)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		3.196.106	(1.443.233)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		1.917.710	3.425.381
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış		(3.717.883)	(68.471)
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki (azalış)/artış		5.635.593	3.493.852
Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		61.807.722	218.699
Alınan faiz		222.828	218.699
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(263.729)	(131.295)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(263.729)	(131.295)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(49.949.316)	(17.025.947)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(27.299.736)	(17.697.028)
Ödenen faiz		(22.649.580)	(11.059.440)
İşletmenin kendi paylarını alması ile ilgili nakit giriş / (çıkışları)		-	11.730.521
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		11.817.505	7.484.571
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		11.817.505	7.484.571
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		12.429.557	10.944.933
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	24.247.062	18.429.504

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.03.2022 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 10,08-TL olup piyasa değeri 3.346.638.483-TL'dir.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

d) Şirket Kar Dağıtım Politikası ve 2021 Yılıın Kar Dağıtımı Hakkında Bilgi

Kar Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtımı konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

Şirket, kar dağıtımı 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 dağıtımı 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 Kanunun 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.

2021 Yılı Temettü Dağıtımı

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan web sayfamızdaki "Yatırımcı İlişkileri" bölümü altında, 31.03.2022 tarihinde yapılan 2021 Yılı Genel Kurul Bilgileri içerisinde "Kar Dağıtım Tablosu" kısmında yer almaktadır.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın 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 2021-31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2021 yılı faaliyetlerinden (229.276.304) TL dönem zararı, Vergi Usul Kanunu (VUK)'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (405.461.544,73) 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 2021 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen (405.461.544,73) TL dönem zararı ile SPK mevzuatına göre hesaplanan (229.276.304) TL tutarındaki dönem zararının geçmiş yıl zararlarına alınmasına ve dağıtılabilir kar

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bulunmadığından, kar dağıtımı yapılmamasına, bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2021 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 kuvvetli tutulurken nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkanlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

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

Kredi Riski

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

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

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

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

06.09.2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğu Center Etiler Doğu GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil olmuştur. İlgili gayrimenkulün kiracılarının çoğunun kiracılarının çoğunun kurumsal firmalar olması nedeniyle herhangi bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır. Doğu Center Etiler kiracılarından Fleetcorp 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 ve yıllık tüfe atışları ile kiralanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Likidite Riski

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

31.03.2022 Finansal Durum tablosunda "Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlık" DC Etiler binası Dönen Varlıklar içinde sınıflandırıldığından cari oran (Dönen Varlıklar/KVYK) 0.89 seviyesinde gerçekleşmiştir

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

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

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

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

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

Şirket 11 Şubat 2020 tarihinde Ziraat Bankası'ndan finansman olanaklarının çeşitlendirilmesi ve mevcut banka kredilerine alternatif yaratılması kapsamında iki yıl vadeli, vade sonunda anapara ödemeli, 3 ayda bir faiz ödemeli, 50.000.000-TL tutarında spot kredi kullanmıştır. Kredinin faiz oranı %11,5 seviyesindedir.

Şirket 11 Şubat 2022 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 11 Şubat 2020 tarihinde kullanılmış olan iki yıl vadeli kredinin faiz oranını yıllık %14,75 ve peşin komisyon ödeyerek kredinin vadesini 3 ay süreyle ertelemiştir.

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

31.03.2022 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 31.03.2022 dönem sonu itibariyle 81.804.185,42 Euro ve 177.820.000-TL tutarında kredi anapara borcu bulunmaktadır.

Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır. 31.03.2022 tarihi itibariyle 34.595.528,13-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 356 milyon TL'dir. Detaylı bilgi Bağımsız Denetim Raporu'nun 18.2 dipnotunda bilgi verilmiştir.

Faiz oranı riski

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

31.03.2022 tarihli bağımsız denetim raporunun 18. nolu dipnotunda detaylı bilgi verilmiştir.

Finansal Olmayan Varlıklar

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

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

Hukuki süreçlere ilişkin gelişmeler KAP sisteminde düzenli olarak açıklanmaktadır.

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

Maslak ve çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 7 Temmuz 2015 - 7 Ağustos 2015 tarihleri arasında askıya çıkarılmış bulunan Sarıyer ilçesi, Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na 03 Kasım 2015 tarihinde yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle açılan dava ile ilgili olarak, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin yürütmenin durdurulması talebinin reddine dair kararı 4 Nisan 2016 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 20 Haziran 2017 tarihinde tebliğ edilmiştir. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 04 Haziran 2018 tarihinde Şirket'e tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiş olup, yasal süresi içerisinde bu karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Danıştay 6. Dairesi'nin Esas N2018/5709, Karar N2021/10534 sayılı kararı ile Maslak ve Çevresi 1/1000

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan hiyerarşisine aykırılığı yönünden temyiz isteminin kabulüne, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesince verilen 18/05/2018 tarih ve E.2017/1187, K.2018/1104 sayılı kararın bozulmasına, yeniden karar verilmek üzere dosyanın anılan Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesine gönderilemesine kesin olarak karar verilmiştir. 08.02.2022 tarihinde şirkete tebellüğ edilen İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nin Esas N2021/1660, Karar N2022/46 sayılı kararı ile Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan hiyerarşisine aykırılığı nedeniyle istinaf talebinin kabulü ile İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 06/06/2017 tarih ve E.2015/2177, K:2017/1332 sayılı kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar temyiz edilmiştir. 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. Şirket konuyla ilgili 1 Kasım 2021 tarihli KAP açıklamasıyla; Danıştay Altıncı Dairesi tarafından, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesince verilen 27 Kasım 2018 tarih ve E.2018/1092, K:2018/2536 sayılı karar ve dayandığı gerekçe hukuk ve usule uygun bulunmuş olup bozulmasını gerektirecek bir sebep bulunmadığından, anılan kararın onanmasına ve taraflara tebliğine karar verildiği, davanın Şirket lehine sonuçlandığı açıklanmıştır.

Sermaye Yönetimi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2022-31.03.2022 döneminde 1 (bir) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

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

İlgili toplantıda Risk Komitesi tarafından Şirket sermayesinin TTK'nın 376'ncı maddesi kapsamında karşılıksız kalıp kalmadığı değerlendirilmiştir. Şirketin 332.007.786-TL olan ödenmiş sermayesinin 31.12.2021 tarihi itibarıyla 405.361.121-TL özkaynaklar ile varlığını koruduğu teyit edilmiştir.

2021-07 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.

Şirket 01.01.2022-31.03.2022 dönemi içinde yasal bildirimlerini ve mevzuat gerekliliklerini eksiksiz olarak yerine getirmiştir. Herhangi bir cezai yaptırım durumu olmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

28.02.2022 tarihli komite toplantısında, küresel ölçekte yaşanan COVID-19 salgınının ülkemize ve şirkete olacak muhtemel etkileri üzerinde görüşüldü.

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

Bu dönem içinde tüm raporlamaların eksiksiz olarak yapıldığını ve risk yönetiminin etkin ve verimli bir şekilde işlediğinin, bu değerlendirmelerimiz doğrultusunda 01.01.2022 – 31.03.2022

tarihleri arasında ortaklığın varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürecek herhangi bir sebebin tespit edilmemiş olduğu hususları Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunuldu.

VI-DİĞER HUSUSLAR

a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Doğuş Holding A.Ş.	13.260.151	27.850.153
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	10.120.147	8.089.710
Dg Financial Advisers LTD	1.704.503	1.217.120
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	960.906	1.096.334
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	95.643	70.674
Zingrat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş.	14.750	14.750
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.363.642	2.657.649
Toplam	29.519.742	40.996.390

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Doğuş Holding A.Ş.	58.245.490	56.803.916
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	64.941	6.473
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	23.797	-
Toplam	58.334.228	56.810.389

İlişkili taraflarla işlemler

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti ve açıklaması aşağıdaki gibidir:

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Kira ve diğer gelirler		
Doğuş Holding A.Ş.	13.719.844	11.362.992
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	8.523.935	7.358.293
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	4.143.928	3.249.348
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	3.879.628	3.246.881
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.865.775	1.686.175
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	613.817	513.225
Dg Financial Advisers LTD	533.862	196.130
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	37.500	135.587
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	50.227	41.088
Toplam	35.368.516	27.789.719

Şirketin ilişkili taraflarından elde ettiği Temerrüt faiz gelirleri bulunmaktadır. 1.179.500 TL (2021: 283.674 TL)'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 296.895 TL (2021: 14.633 TL)'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 120.826 TL (2021: 48.226 TL)'si DG Financial Advisers LTD'den ve 2.820 TL (2021: 600 TL)'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır.

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Hizmet giderleri ve diğer giderler		
Doğuş Holding A.Ş.	1.221.674	-
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	207.324	175.446
VDF Filo Kiralama A.Ş.	169.989	71.732
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	153.811	780
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	64.249	30.440
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	10.158	-
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.214	-
Toplam	1.829.419	278.397

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.

Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 31.03.2022 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 1.197.149-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 782.936-TL (31.12.2021: 899.947-TL) dir.

Kullanılmamış izin karşılığı olarak 1.148.643-TL (31.12.2021:1.108.896-TL) ayrılmıştır.

Şirketin personel yedekleme politikası mevcuttur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

18.03.2022 tarihinde Borsa İstanbul tarafından yayınlanan Pay Piyasası Yönergesi hakkındaki duyuru ile 01.04.2022 tarihli Pay Piyasası Düzenlemelerine ilişkin yönerge yayınlanmıştır. Bu yönerge şirketimiz payları 01.04.2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, Ana Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

2021 yılı şirket Olağan Genel Kurul toplantısı 31 Mart 2022 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. 31 Mart 2022 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı, 6 Nisan 2022 tarihinde tescil edilmiş olup 11 Nisan 2022 tarih ve 10556 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin Şirket bağımsız denetçisi olarak seçilmesine ilişkin Genel Kurul Kararı, 6 Nisan 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 4 Nisan 2022 tarihli toplantısında alınan karar gereğince:

Şirketimiz portföyünde yer alan;

Tapunun İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 593 ada 53 no.lu Parselde kayıtlı bulunan 47 adet Bağımsız Bölümden oluşan Doğuş Center Etiler binasındaki; 16 ve 17 numaralı (2 adet) Bağımsız Bölümler hariç olmak üzere; 1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 no.lu 45 adet bağımsız bölümlerin, ve

Doğuş Center Etiler binasındaki demirbaşların ("Menkul")

Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31.03.2022 tarih ve 2022-REV166 sayılı ekspertiz raporunda söz konusu taşınmazların bir bütün halinde satılması durumunda tespit edilen KDV hariç 289.620.000-TL tutarındaki ekspertiz değeri dikkate alınarak, KDV hariç 24.850.000-€ (YirmidörtmilyonsekizyüzellibinEuro) peşin bedelle satılmasına, Gayrimenkulün satışına ilişkin sözleşme ve/veya satış vaadi sözleşmesi akdedilmesine, ve satıma ilişkin tapu devir işlemlerinin başlatılmasına,

Bu satışın tamamlanması durumunda elde edilecek olan satış geliri ile, şirket stratejisine uygun olacak şekilde kredi borçlarının ödenmesine yönelik kullanılarak kredi borç yükümlülüğünün azaltılmasına, konuya ilişkin kararın Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'da duyurulmasına, oy birliği ile karar verildi.

Satış işlemi 08.04.2022 tarihinde tamamlanmış olup tapu devri gerçekleşmiştir.

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

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

31.03.2022 tarihli Genel Kurul toplantısında oybirliği ile Kabul edilen Şirketimizin mevcut Kayıtlı Sermaye Tavanı süresinin, 2021-2025 yılları arasında 5 (beş) yıl daha geçerli olacak şekilde uzatılmasına yönelik Esas Sözleşme'nin 7nci maddesinin tadil metni 06.04.2022 tarihinde tescil edilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2022 tarihli toplantısında alınan karar gereğince:

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(1) Şirketimiz portföyünde yer alan; tapunun İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 593 ada 53 no.lu Parselde kayıtlı bulunan 47 adet Bağımsız Bölümden oluşan Doğuş Center Etiler binasındaki; 16 ve 17 numaralı (2 adet) Bağımsız Bölümler hariç olmak üzere; 1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 no.lu 45 adet bağımsız bölümlerin ve ilgili gayrimenkulde yer alan demirbaşların 24.850.000 EURO+KDV bedel ile satış işleminin tamamlandığı 08.04.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) açıklanmıştır.

(2) Gayrimenkul satış geliri ile şirketimiz stratejisine uygun olacak şekilde kredi borç yükümlülüğünün azaltılması için Credit Europe Bank N.V. ile (a) 23.804.18542 EURO erken anapara ödemesi yapılması ve (b) Kredi bakiyesi olan 58.000.000.00 EURO vade sonunda (Eylül 2026) ödenmesi için mutabakata varılmıştır.

(3) Credit Europe Bank N.V. ile erken ödeme ve kredi koşullarına ilişkin yapılacak olan sözleşme ve finansal dokümanları 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.

2021 YILI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ RAPORU

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

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

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

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

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

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

Şirketimizin "Bilgilendirme Politikası", Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve diğer tüm mevzuatla uyumlu olmak kaydıyla şeffaf ve etkin bir bilgilendirme politikası izlemektedir. Bilgilendirme politikası kapsamında hangi bilgilerin ne şekilde, hangi sıklıkta ve hangi yollarla kamuya duyurulacağı gibi konular mevzuata uygun bir şekilde belirlenmektedir. Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yapılmamaktadır. Bilgilendirme politikasını şirket üst yönetimi oluşturur ve şirket bilgilendirme politikasından üst yönetim sorumludur. Yatırımcı İlişkileri bölümü ise Bilgilendirme Politikasını gözetmek ve takip etmekle yükümlüdür.

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

Pay sahipleri ile ilişkilerin düzenli bir şekilde yürütülmesi Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğundadır. Menfaat sahibi, şirket ile doğrudan ilişki içerisinde bulunan üçüncü kişileri ifade etmek üzere kullanılan bir tanımlamadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Şirketin daha önce kamuya açıklanmış olan her türlü bilgisini tüm pay sahiplerine eşit muamele ederek paylaşır. Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermektedir ve bu konularda yeterli bilgilendirmeler yapılmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Çalışanlarının güvenli, sağlıklı ve huzurlu bir ortamda çalışmaları için her türlü zemini hazırlar. Çalışanların düşünceleri dikkate alınarak sürekli gelişim gösteren bir yapı oluşturulması amaçlanmıştır.

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

Çalışanlara adil ücretlendirme ve ödüllendirme uygulamaları yapılmaktadır.

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

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

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

İş Sağlığı ve Güvenliği konusunda farkındalığı arttırmak adına ilgili eğitimler düzenli olarak çalışanlara sunulmakta, bu alanlarda farkındalık yaratılarak gerekli bilgilendirmeler yapılmaktadır. Kişisel verilerin korunması

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

düzenlemelerine her konuda dikkat edilmekte ve uyum sağlanmaktadır. Ayrıca internet sitemizde "Gizlilik Politikası ve Kişisel Verilerin Korunması Hakkında Bilgilendirme Metni" yer almaktadır.

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

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Bölüm I - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 5-(2.c) uyarınca, 10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı Sermaye Piyasası Bülteninde duyurulduğu üzere 2019 yılında BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında yer almakta idi. Borsa İstanbul A.Ş. 27.09.2019 tarihli ve 2019/182 sayılı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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. Borsa İstanbul tarafından 17.09.2020 tarihinde yapılan 2020/5.8 Duyuru çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2021'de Pazarı Alt Pazar olarak belirlenmiştir.

Ancak; 18.03.2022 tarihinde Borsa İstanbul tarafından yayınlanan Pay Piyasası Yönergesi hakkındaki duyuru ile 01.04.2022 tarihli Pay Piyasası Düzenlemelerine ilişkin yönerge yayınlanmıştır. Bu yönerge doğrultusunda şirketimiz payları 01.04.2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, Ana Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

01.01.2022-31.03.2022 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

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

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

Şirketimiz 01.01.2022-31.03.2022 hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasında gerekli özeni göstermiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır. Ayroca; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinde, 02.10.2020 tarihinde yayınlanan Resmi Gazete ile yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (II-17.1.a) ile gelen düzenlemeye göre, 2021 yılı sonu Faaliyet Raporumuzda Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi incelemeye alınmıştır.

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