

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.



01.01.2020 – 31.12.2020

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Değerli Paydaşlarımız,

2020 yılı tüm dünyayı etkisi altına alan, ekonomik ve sosyal anlamda köklü değişikliklere neden olan Covid-19 salgınının gölgesinde geçen bir yıl oldu. Kısa zamanda birçok ülkeyi etkileyen salgın, hem küresel ekonomide hem de Türkiye ekonomisinde birçok belirsizliği de beraberinde getirdi. Salgının etkisiyle ülkelerin almak zorunda kaldıkları önleyici tedbirler ve uygulanan kısıtlamalar birçok sektörde üretimin ve istihdamın azalmasına ve ekonomilerin yavaşlamasına sebep oldu.

Dünyanın önde gelen merkez bankaları ve devletleri salgın ile mücadele kapsamında birçok ekonomik önlemler aldılar ve likidite temin ettiler. Tüm bu önlemlere rağmen salgının ekonomiler üzerindeki yıkıcı etkisinden kaçınılamadı. IMF, dünya ekonomisinin 2020 yılında koronavirüs baskısı ile %3.5 daraldığını tahmin ediyor. Vaka sayılarının diğer bölgelere oranla daha yüksek seyrettiği Avrupa ekonomilerinde bu daralma daha da sert kaydedildi. Euro Bölgesi'nin %7.2 daralma kaydettiği tahmin ediliyor. Salgın üzerine bir de Brexit süreci ile mücadele eden İngiltere'de ise daralmanın %10'a ulaştığı tahmin ediliyor.

Uygulanmaya başlayan aşı programları ile ekonomik toparlanma beklentileri artarken, pandemi öncesi seviyelere ne zaman döneleceği henüz belirsiz. OECD 2021'de küresel büyümeyi %4.2 olarak öngörüyor.

İlk vakaların Mart ayında görüldüğü Türkiye'de ekonomi, salgının etkisini ilk çeyrekte çok fazla hissetmeyerek geçtiğimiz yılın ilk çeyreğine göre %4.5 büyüme gösterdi. Salgının sebep olduğu küresel ölçekteki ekonomik kriz ile beraber ikinci çeyrekte %9.9 oranında daralan Türkiye ekonomisi, üçüncü çeyrekte %6.7 büyüyerek Avrupa'da ekonomisi oransal olarak en çok büyüyen 2. ülke oldu.

2020 yılının sağlık endişeleri ve belirsizlikle dolu ortamında Doğuş GYO olarak başta çalışanlarımız olmak üzere kiracılarımız, kiracılarımızın çalışanları ve ziyaretçilerimizin sağlığını önceliklendirerek güvenli çalışma, alışveriş ve sosyal alanlar sunmak için olağanüstü bir çaba gösterdik. Tüm gayrimenkullerimizde T.C. Sağlık Bakanlığı tarafından yapılan düzenlemeler kapsamında başta %100 temiz hava temini olmak üzere gereken her türlü tedbiri aldık ve yatırımlarımızı gerçekleştirdik.

Portföyümüzde yer alan Gebze Center AVM, ülke genelinde alınan tedbirler kapsamında 23 Mart 2020-31 Mayıs 2020 tarihleri arasında faaliyetine ara verdi. 1 Haziran'da ise gerekli tüm tedbirler alınarak faaliyetine yeniden başladı. Takip eden süreçte her hafta İl ve İlçe Denetim Komisyonları tarafından yapılan tüm denetimlerden en yüksek puanı aldı. Buna ek olarak Kocaeli'nde Türk Standartları Enstitüsü'nden "TSE Covid-19 Güvenli Hizmet Belgesi" alan ilk AVM oldu.

Pandemi kaynaklı ekonomik olumsuzlukların yaşandığı bu yıl, Doğuş GYO olarak kiracılarımızın yanında olduk. Kiracılarımızın müşteri ve iş hacimlerinin yakın takibini yaparak, olumsuz etkilenen kiracılarımıza ekonomik destek paketleri sunduk. Bu desteklerimiz sayesinde 2020 yılında gayrimenkullerimizde doluluk oranlarını muhafaza ettik.

2020 yıl sonu itibarıyla, Doğuş GYO'nun Doğuş Center Maslak, D-Ofis Maslak, Doğuş Center Etiler, Gebze Center Alışveriş Merkezi, Gebze Center Otel ve Gebze Center Otomotiv Showroom ve Servis'ten oluşan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri 1,91 milyar TL olarak gerçekleşti.

Doğuş GYO olarak güçlü ve çeşitlendirilmiş yatırım portföyümüzle ülkemiz, ortaklarımız ve paydaşlarımız için sürdürülebilir değer yaratma hedefiyle çalışmaktayız.

Bu dönemde bizlere her zaman destek olan ana hissedarımız Doğuş Holding'e, yatırımcılarımıza, bu zor dönemde güç birliği yaptığımız iş ortaklarımıza, pandeminin yarattığı baskıya rağmen özveriyle işlerine dört elle sarılan çalışma arkadaşlarıma teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,

Çağan Erkan  
Genel Müdür

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### İÇİNDEKİLER

I-GENEL BİLGİLER .....	4
Tarihçe.....	4
Vizyon.....	5
Misyon.....	5
Yatırım Stratejisi.....	5
II-YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR.....	23
III-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER .....	23
IV-FİNANSAL DURUM.....	46
V-ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	61
VI-DİĞER HUSUSLAR.....	65
VII. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU .....	72
VIII. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF).....	78

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### I-GENEL BİLGİLER

Raporun Dönemi	: 01.01.2020 – 31.12.2020
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	: <a href="http://www.dogusgyo.com.tr">www.dogusgyo.com.tr</a>
E-posta Adresi	: <a href="mailto:info@dogusgyo.com.tr">info@dogusgyo.com.tr</a>

### 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 birleŐmesi 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 m<sup>2</sup>lik bir arsa üzerinde geliştirilen EVİDEA Projesi; 73.000 m<sup>2</sup> konut alanı, 24.500 m<sup>2</sup> sosyal tesis alanı olmak üzere toplam 101.000 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşuyor. Garanti GYO ve Yapı Kredi Koray'ın gayrimenkul geliştirme ve finansman alanındaki tecrübelerini birleŐtirerek gerçekleŐtirdikleri EVİDEA Projesi'ndeki konutların tamamı 2007 yılsonu itibarıyla sahiplerine teslim edildi.

Garanti GYO ve Yapı Kredi Koray'ın gayrimenkul geliştirme ve finansman alanındaki tecrübelerini birleŐtirerek gerçekleŐtirdikleri 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 inŐaatına başladı. Toplam inşaat alanı 63.202 m<sup>2</sup> olan ve bunun 47.398 m<sup>2</sup>'si kiralanabilir alandan oluşan Doğuş Center Maslak, 9 Kasım 2006 tarihinde açıldı.

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

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

26 Aralık 2013 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Gebze Center Alışveriş Merkezi, Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil oldu. Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İŞletme A.Ő. tarafından 2008

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Ağustos ayında inŐaatına başlanan Gebze Center AVM, 59.054 m2 kiralananabilir alanı, 130 civarında mağaza ve 180 milyon ABD Doları yatırım bütçesi ile 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçti.

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

6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler, Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil oldu. Doğuş Center Etiler merkezinin toplam arsa alanı 36.440.80 m2 olup 45 adet bağımsız bölümden oluşuyor ve merkezin toplam 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 kirallanması tamamlandı.

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

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

2020 yılının sonu itibarıyla Doğuş GYO'nun gayrimenkul yatırım portföyü; Doğuş Center Maslak, D-Ofis Maslak, Doğuş Center Etiler – Ofis Binası, Doğuş Center Etiler – Spor Merkezi, Gebze Center – Alışveriş Merkezi, Gebze Center – Otel (Hyatt House Gebze), Gebze Center – Otomotiv Showroom ve Servis (Doğuş Oto Gebze) olarak oluştu ve Doğuş GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri 1.92 milyar TL'ye ulaştı.

## VİZYON

Doğuş GYO 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, paydaŐlarına, müşterilerine, kanunlara, kurumsal etik değerlere ve çevreye saygılı ve duyarlı olmayı, Őeffaf ve denetlenebilir olmayı misyon edinmiŐtir.

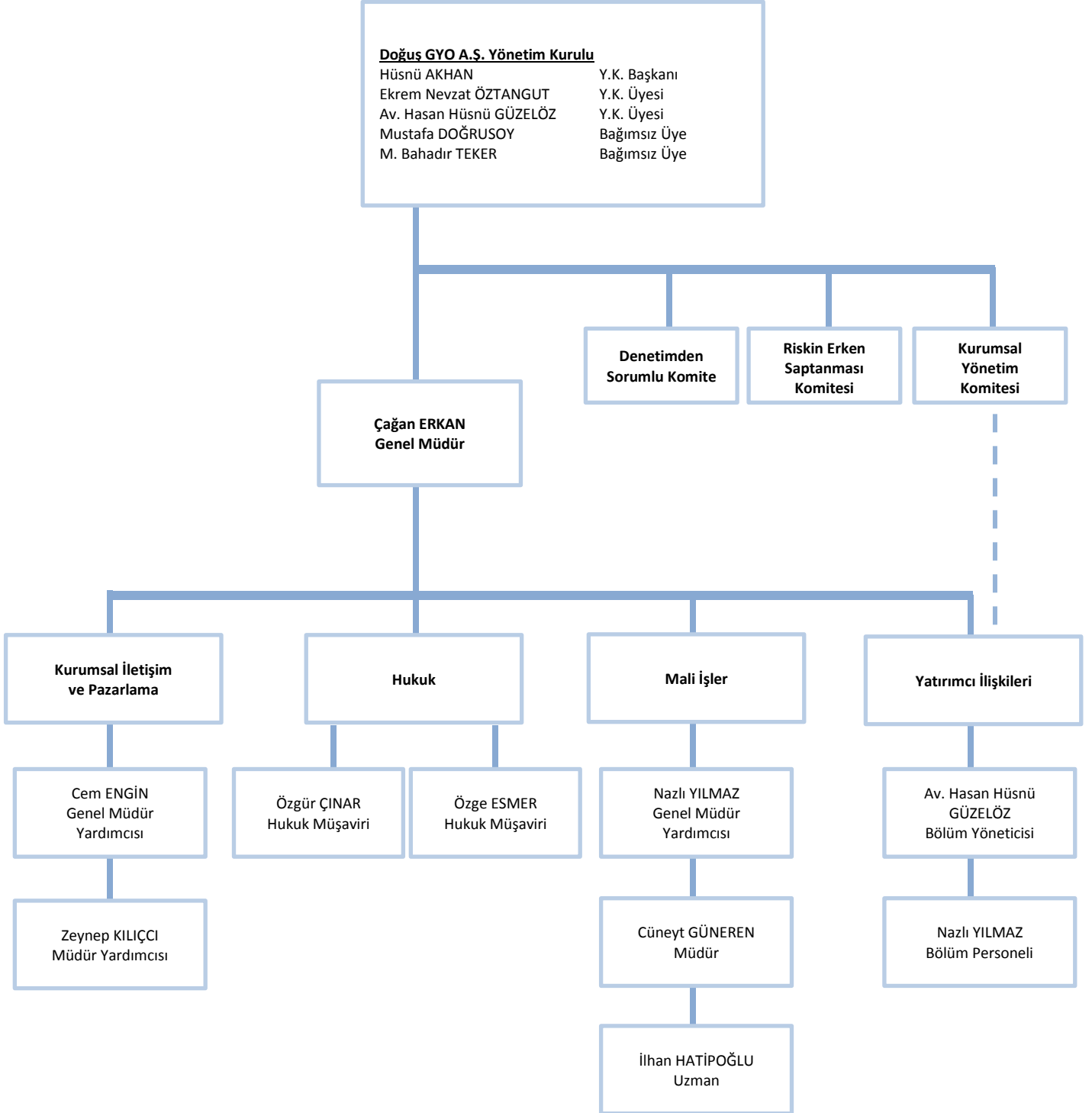
## YATIRIM STRATEJİSİ

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### Organizasyon Şeması ve Dönem İçindeki Değişiklikler



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31.12.2020 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2020 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2019 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
<b>Toplam</b>			<b>100</b>	<b>100</b>

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

31.12.2020 tarihi itibarıyla, Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 500.000.000 TL. Ödenmiş Sermayesi ise 332.007.786 TL'dir. Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre sermayenin %5 ve %10'undan fazlasına sahip ortaklar:

Doğuş Holding A.Ş. : %94,08

Toplam : % 94,08

01.01.2020 - 31.12.2020 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamaktadır.

### Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2020 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
<b>TOPLAM</b>			<b>332.007.786,00</b>	<b>100,00</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

Şirketimizde oy haklarının kullanımını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2020 – 31.12.2020 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

27.05.2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 2020 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Genel Kurul tarihine kadar görev yapmak üzere 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	27.05.2020	31.03.2021	İcracı değil	
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	27.05.2020	31.03.2021	İcracı	
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	27.05.2020	31.03.2021	İcracı değil	
Mustafa Sabri DOĞRUSOY	Üye	27.05.2020	31.03.2021	İcracı değil	Bağımsız Üye
Murat Bahadır TEKER	Üye	27.05.2020	31.03.2021	İcracı değil	Bağımsız Üye



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Hüsnü AKHAN

Yönetim Kurulu Başkanı

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

Ekrem Nevzat ÖZTANGUT

Yönetim Kurulu Üyesi

Hacettepe Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olduktan sonra 1984-1994 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi'nde Denetçi ve Baş Denetçi olarak görev yapmıştır. 1992-1994 seneleri arasında Marmara Üniversitesi'nde öğretim görevlisi olarak çalışan Ekrem Nevzat Öztangut, 1994-2015 yılları arasında Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ő. Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. Doğuş SK Girişim Sermayesi Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Garanti Emeklilik A.Ő., Doğuş Otomotiv A.Ő., Doğuş Oto A.Ő., Doğuş Enerji Toptan Elektrik Ticaret A.Ő., Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ő. ve 2000-2013 yılları arasında Takasbank A.Ő. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ile 2007-2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı Kuruluşlar Birliği Başkanlığı, 2011-2015 yılları arasında Genç Başarı Vakfı Başkanlığı, 2011-2017 yılları arasında Goodyear Lastikleri T.A.Ő. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği ve 2014-2018 yılları arasında D.ream Doğuş Restaurant Grubu Şirketleri Yönetim Kurulu Başkanlıkları yapmıştır. Öztangut halihazırda Doğuş Holding A.Ő. Yönetim Kurulu Üyeliği ve Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. 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.Ő., Doğuş Otomotiv ve Doğuş Yayın Grubu Şirketleri Yönetim Kurulu üyesi ve Başkan Vekilliği görevlerini ifa etti. Halen halka açık şirketlerden olan Doğuş GYO A.Ő.'nin icracı yönetim kurulu üyesi, Doğuş Otomotiv şirketleri Yönetim Kurulu danışmanı, Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ő. hukuk müşaviri görevleri ile bu şirketlerin riskin erken saptanması ve kurumsal yönetim komiteleri üyesidir. Bu görevleri yanında HHG Hasan Hüsnü Güzelöz Hukuk ve Danışmanlık Ofisi kurucusudur. Banka, muhtelif sektör ve sermaye piyasası şirketlerinin danışmanlığını ve avukatlığını üstlenmiştir. Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve MEF Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Sermaye Piyasaları Hukuku ve Rekabet Hukuku dersleri vermektedir. SPK İleri düzey ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir.

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

Bağımsız Üye

1981'de Yıldız Teknik Üniversitesi'nden mühendis, 1983'te İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Lisansüstü eğitiminden MBA derecesi ile mezun oldu. Yönetim, Strateji ve Yatırım Danışmanı olarak; Kurumsal Yönetim, Kurumsal Risk Yönetimi, Kurumsal Finansman, Aile Şirketleri ve Kurumsallaşma, Türk Ticaret Kanunu'nu ve diğer mevzuatlara şirketlerin uyum süreçlerinde, şirketlerin Yönetim Kurulu yapılanmalarında ve Borsa şirketlerine Sermaye Piyasası Mevzuatları konularında destek vermekte; finansman, ortak bulunması, şirket birleşme, devir ve satın almalarının gerçekleştirilmesi projelerinde görev almaktadır. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Üniversitelerde yüksek lisans ve doktora bölümlerinde misafir öğretim üyesi olarak Kurumsal yönetim, kurumsallaşma ve yönetim kurulları konularında eğitim vermektedir. Üniversite danışma

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kurullarında yer almaktadır. Uzun yıllardan bu yana, Borsa şirketleri dışında da Türkiye'nin saygın kuruluşlarından bazılarında İcra Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış olup, halen birçok şirkette Yönetim Kurulu üyesi, Danışma Kurulu üyesi ve Yönetim Kurullarına danışmanlık yapmaktadır. 2014 yılından itibaren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

Murat Bahadır TEKER  
Bağımsız Üye

Lise eğitimini 1986 yılında İstanbul Fen Lisesi'nde tamamladıktan sonra ODTÜ İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1991 yılında mezun oldu. Wharton Business School'da Finans programını tamamladı. 1991 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda göreve başladı. 14 yıl Sermaye Piyasası Kurulu'nda Ortaklıklar Finansmanı ve Kurumsal Yatırımcılar dairelerinde uzman yardımcısı, uzman, daire başkan yardımcısı olarak görev yaptı. Kurucusu olduğu İstanbul Kapital Danışmanlık şirketinde sermaye piyasaları, kurumsal yatırımcılar, gayrimenkul finansmanı, gayrimenkul yatırım ortakları, ipotek kredileri ve finansmanı konularında danışmanlık yaptı. Kurucusu olduğu Şeker Finansman A.Ş.'de Murahhas aza olarak görev yapmaktadır. "Sermaye Piyasası Araçları yolu ile Gayrimenkul Finansmanı", "Türkiye'de Yatırım Fonları", "OECD Ülkelerinde Sermaye Piyasası Düzenlemeleri" isimli yayımlanmış üç kitabı bulunmaktadır.

### Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler

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

31.12.2020 tarihi itibarıyla şirketimizin bordrosunda 5 kadın, 7 erkek olmak üzere toplam 12 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), 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Cem ENGİN

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı

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

### Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri 27.05.2020 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında 2020 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği olağan Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiş ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 374'üncü ve 375'inci maddelerinde belirtilen yetkileri haiz bulunmaktadır. Yönetim Kurulu bir başkan ve dört 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, 27.05.2020 tarihinde seçildikleri Genel Kurul'a sunulmuştur.

01.01.2020-31.12.2020 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.

01.01.2020-31.12.2020 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.

01.01.2020-31.12.2020 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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 01.01.2020-31.12.2020 döneminde 26 defa toplanmış ve dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 32 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarında 01.01.2020-31.12.2020 döneminde muhalefet veya farklı görüş beyan edilmemiştir.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde alınan Yönetim Kurulu kararlarının ilişkili taraf işlemleri ile ilgili olanlarında; ilişkili taraflarla ilintili olan Yönetim Kurulu üyeleri kararlara katılmayarak, Sermaye Piyasası mevzuatına uygunluk sağlanmıştır.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde Yönetim Kurulu'nun Şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık durumu söz konusu olmamıştır.

01.01.2020-31.12.2020 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, dört 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.Ő. ile ve Şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlarla ticari ilişkisi bulunmamaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı ile iki Yönetim Kurulu üyesi ise Doğuş Grubu Şirketlerinde; Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu üyesi, Hukuk Danışmanı ve icralarında görev yapmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri 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 27.05.2020 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu 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.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yaşadığına 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.

01.01.2019-31.12.2020 dönemine ait ilişkili Taraf İşlemleri Raporu hazırlanarak 22.02.2021 tarih 2021/7 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilip 22.02.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2020-31.12.2020 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.

26 Haziran 2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Özlem Tekay, Şirketimize teslim etmiş olduğu dilekçesiyle Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğinden (aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite Üyesi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi) istifa ettiğini bildirmiştir. Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda istifasının kabulüne karar verilmiştir.

27.06.2016 tarih ve 2016/441 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası oluşturularak [www.doqusgyo.com.tr](http://www.doqusgyo.com.tr) şirket internet sitesinde yayınlanmıştır.

27.05.2020 tarih ve 2020/20 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile: Şirket Yönetim Kurulu 27 Haziran 2016 tarihli toplantısında onaylanan Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası doğrultusunda şirket Yönetim Kuruluna %25 oranında kadın üye atanması hususunda hedef belirlendiği ancak küresel ölçekte yaşanan COVID-19 salgınının ülkemizi de derinden etkileyen ekonomik ve sosyal son derece olumsuz etkileri ve sebep olduğu hızlı değişimlerin yaşandığı bu süreç nedeniyle şirket yönetim kuruluna kadın üye atanmasına ilişkin bir gelişme yaşanmadığı belirtilmiştir.

Önümüzdeki süreçte yaşanması beklenen normalleşme sürecinde Yönetim Kuruluna kadın üye atanması hususunun şirket politikaları doğrultusunda gündeme alınmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

2020 yılının ilk üç aylık döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimize önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık net 7.000 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. 27.05.2020 tarihli Genel Kurul'da ise, huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık net 8.000 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 yapmakta olan, Mustafa Sabri DOĞRUSOY Bağımsız üye beyanı 18 Şubat 2020, Murat Bahadır TEKER Bağımsız üye beyanı 27 Şubat 2020 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:

- 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 beyan ederim.

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

18 Şubat 2020

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda:

- a) Şirkette, Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre şirketin yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişkide bulunmadığımı,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı ve/veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam nedeniyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek 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 beyan ederim,
- h) Denetim, muhasebe ve finans konularında 5 yıllık deneyime sahiptir.

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

27 Şubat 2020

Murat Bahadır TEKER

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimizin "01.01.2020-31.12.2020" dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları Yönetim Kurulu'nun 22.02.2021 tarih ve 2021/5 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 TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN  
KARAR TARİHİ: 22 Şubat 2021  
KARAR SAYISI : 2021/5

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN II-14.1 SAYILI "SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN SORUMLULUK BEYANI

Yönetim Kurulumuzun 22 Şubat 2021 tarih ve 2021/5 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2020-31.12.2020 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan Bağımsız denetimden geçmiş Finansal Tablolar ve Dipnotlarının tarafımızca incelendiğini,

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

c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki Tebliğ uyarınca solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Murat Bahadır TEKER  
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY  
Denetimden Sorumlu Komite Bşk.

Nazlı YILMAZ  
Mali İşler Genel Müdür Yrd.

Çağan ERKAN  
Genel Müdür



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 26 Şubat 2021

KARAR SAYISI : 2021/10

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

Yönetim Kurulumuzun 26 Şubat 2021 tarih ve 2021/10 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği II-14.1 gereği, Şirketimizin 01.01.2020 - 31.12.2020 faaliyet dönemine ilişkin olarak hazırlanan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca SPK tarafından belirlenen formatlarla 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı kapsamındaki şablonlarla hazırlanan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nun tarafımızca incelendiğini,

b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, hazırlanan faaliyet raporunun, kurumsal yönetim uyum raporu ve kurumsal yönetim bilgi formunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, ilgili Tebliğ uyarınca hazırlanan faaliyet raporunun işin gelişim ve performansını, şirketin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüst bir biçimde yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Murat Bahadır TEKER  
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY  
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.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 27.05.2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 18.06.2020 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısında Komitelerde görev dağılımı yapılmıştır. 18.06.2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar gereğince en son Komite görevlerine:

- a) Denetimden Sorumlu Komite
  - Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
  - Murat Bahadır TEKER (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
- b) Kurumsal Yönetim Komitesi
  - Mustafa Sabri DOĞRUSOY - 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
  - Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
  - Murat Bahadır TEKER - (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.

2020 yılı içerisinde tüm Yönetim Kurulu Komiteleri, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi çalışma esasları kapsamındaki görev ve sorumlulukları yerine getirmiş, çalışma planlarına uygun bir şekilde toplantılar düzenlemiştir. Komitelerin çalışmaları hakkında ki 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 01.01.2020-31.12.2020 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde, Komitenin kendi görev ve sorumluluk alanı ile ilgili Yönetim Kuruluna yazılı olarak herhangi bir olumsuz tespit ve öneride bulunulmasını gerektirecek bir durum söz konusu olmamıştır.

12 Şubat 2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında;

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

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

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

Denetimden Sorumlu Komite 25.12.2020 tarih, 2020-07 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

## 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 kullanılabilen 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 01.01.2020-31.12.2020 döneminde 5 (beş) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. İlgili toplantılarda yıl içerisinde personel ücret artışlarının, Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliğinin, 2020 yılı ilk altı ayında Yönetim Kurulu tarafından yürütülen faaliyetlerin değerlendirilmesi gibi konular ele alınmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi 25.12.2020 tarih 2020-05 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

## 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 01.01.2020-31.12.2020 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 28.12.2020 tarih 2020-07 sayılı komite toplantısında 2019 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.

### Sirketimiz 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 dökümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere Sermaye Piyasası 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'de yürürlüğe giren Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği (VII-128.6)'e uygun olarak tüm işlemleri gerçekleştirmek.
- Mevzuatlara uygun olarak, faaliyetlere ilişkin gerekli açıklamaların Kamuoyu Aydınlatma Platformunda, Merkezi Kayıt Kuruluşunda, Kurumsal internet Sitesinde zamanında yapılmasını sağlamak/ koordine etmek.
- Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10'e uygun olarak, Kurumsal Yönetim Komitesinin gözetim görevini yapmasına olanak sağlamak.
- Yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmak.
- Yıllık ve dönemsel faaliyet raporlarının hazırlanmasını ve bunların mevzuata uygun olacak şekilde kamuoyu ile paylaşılmasını sağlamaktır.

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10 uyarınca yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını

gözetme görevini hassasiyetle yerine getirmektedir.

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

01.01.2020-31.12.2020 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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 01.01.2020-31.12.2020 döneminde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

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

27.05.2020 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2020 yılı içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 1.3.6. ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395nci ve 396ncı maddeleri gereğince; Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hisimlerinin, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda izin verilmesi, yapılan müzakereler sonucunda,oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Ayrıca 2019 yılında bu nitelikte herhangi bir işlem gerçekleşmediği konusunda Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.

01.01.2020-31.12.2020 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.

01.01.2020-31.12.2020 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 245.287-TL; Yönetim Kurulu danışmanlarına ödenen menfaatler toplamı 126.397-TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 3.466.679-TL olmak üzere toplam 3.838.363-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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle halka açık 33 adet GYO Şirketi bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 d6nemi itibariyle halka açık GYO'ların piyasa değerleri toplamı yaklaşık 54 milyar TL'dir.

### BİST 100 - GYO Endeksi

Borsa İstanbul (BİST) performansını incelediğimizde BİST 100 endeksi 2020 yılını %29 artışla 1.476.72 puandan kapatmıştır. GYO Endeksi ise 2020 yılını yaklaşık % 60 artış ile 647,34 seviyesinden tamamlamıştır.

### Türkiye Ekonomisi

Covid-19 salgınından baŐlamasından itibaren yaklaşık 1 yıl geride kalırken, salgının Türkiye ekonomisi etkileri beklendiği kadar kötü olmadı. Türkiye ekonomisi salgının baŐında ilk Őoku yaŐadıktan sonra, 3. çeyrekte itibaren toparlanmaya başladı. Ekonomik toparlanmanın beklenenden daha erken ve güçlü olması sonucu, pek çok kurum ekonomik büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. 2020 yılının son aylarında aşı haberlerinin gelmesi ve uygulamaların da başlaması önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri olumlu etkilerken, küresel büyüme tahminleri de yukarı yönlü revize edildi.

Türkiye ekonomisi 2020 yılının 3. çeyreğinde zincirlenmiŐ hacim endeksine göre, geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %6,7 ile beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetti. Yılın dokuz ayındaki büyüme oranı ise %0,5 oldu. Alınan destekleyici tedbirlerin ve salgına karşı getirilen kısıtlamaların gevŐetilmesinin Türkiye ekonomisinin üçüncü çeyrekte beklentilerden güçlü bir toparlanma gerçekteŐtirmesinde etkili olduğu görüldü.

IMF tarafından Ekim ayında yayınlanan ve 2021 Ocak ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, salgına karşı uygulanan vergi ertelemeleri ve istihdam destekleri gibi ilk politika müdahalelerinin Türkiye ekonomisinde keskin bir toparlanmaya yol açtığı vurgulandı. Rapora göre, Türkiye ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %1,2 oranında ve takip eden 2021 yılında ise %6 oranında büyümesi bekleniyor.

Enflasyon oranı, 2020 yılında yükselen döviz kurunun da etkisiyle beklentilerin üzerinde artarak yılı %14,6 seviyesinde kapattı. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, TCMB'nin sıkı para politikası sonucu kur geçiŐkenliėinin zayıflayan etkisi yardımıyla enflasyon oranının bir miktar gerileyerek 2021 yılını %12 seviyelerinde kapatması öngörülüyor. 2019 temmuz ayından baŐlayarak kademeli olarak indirilen TCMB politika faiz oranı, 2020 yılı Mayıs ayı itibariyle %8,25 seviyesine getirildi. TCMB politika faiz oranı, enflasyonun etkisi ve artan kuru kontrol altına almak amacıyla 2020 yılının eylül ayında kademeli olarak artırılmaya başlandı. 2021 yılı ocak ayı itibariyle politika faiz oranı %17 düzeyinde seyrediyor. TCMB'nin enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına iŐaret eden güçlü göstergeler oluŐana kadar sıkı para politikası duruŐunu sürdürmesi bekleniyor.\*

\*Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu – İkinci Yarı 2020

### Konut Sektörü

2020 yılında, Türkiye konut piyasası Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının da etkisiyle hareketli geçti. 2020 yılında tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaŐıldı. Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2020 yılının Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre Türkiye'de %29,97 İstanbul'da ise %27,81 oranında arttı. Aynı dönemde enflasyon %14,03, Türk lirasının ABD doları karŐısındaki değer kaybı %46,5; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %10,57 oldu. 2017 yılı baŐından itibaren alternatif yatırım araçları getirilerinin ve enflasyonun altında kalmaya başlayan konut fiyatlarındaki artış, 2020 yılının ilk yarısındaki gibi ikinci yarıda da enflasyonun ve mevduat faiz oranlarının üzerine çıktı. Sayfa 16'da yer alan grafikte enflasyon, ABD doları/TL kurundaki değişimler ve Türk lirası Üzerinden Açılan Mevduat Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları (1 yıla kadar) ile KFE değişimlerini inceleyebilirsiniz.

2019 yılında %0,75 oranında artan Türkiye'deki toplam kredi hacmi, 2020 yılında da genişlemeye devam ederek bir önceki yıla göre %0,14 oranında büyüdü. 2018 yılındaki yüksek daralmanın ardından toparlanarak 2019 yılında



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

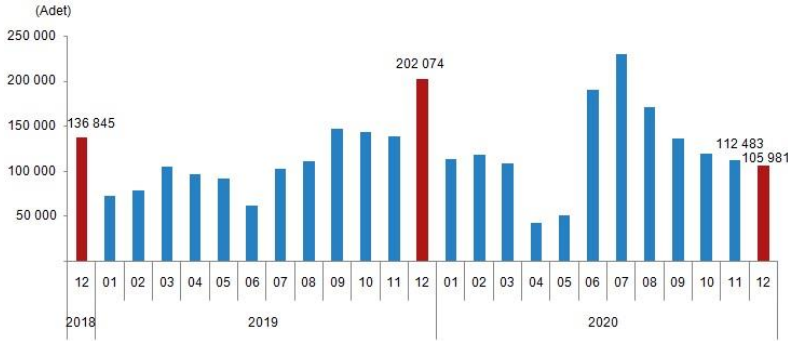
%4.21 oranında azalan konut kredileri hacmi: 2020 yılında konut kredi faiz oranlarında Haziran ayında yapılan ciddi indirimle birlikte %4.03 oranında genişledi. 2020 Aralık ayı itibarıyla konut kredisi hacmi toplam kredilerin %7.78'ini oluşturuyor.

2020'nin ilk 9 ayında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2019'un aynı dönemine göre %22 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %98 oranında arttı. İstanbul İli'ne baktığımızda ise 2020'nin ilk 9 ayında yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2019'un aynı dönemine göre %31 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı sayısı ise %50 oranında arttı. Aşağıda yer alan tabloda yıllara göre yapı kullanım izin belgesi ve yapı ruhsatı verilen konut sayısı değişimlerini inceleyebilirsiniz. 2018 yılında %26 olarak gerçekleşen inşaat maliyeti endeksindeki artış, 2019 yılında yavaşlamasının ardından döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle 2020 yılında tekrar hızlandı. 2019 yılında inşaat maliyeti endeksindeki artış %11 iken, 2020 yılı Kasım ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23 oranında artarak endeks 234'e çıktı. Bu dönemde inşaat sektöründeki yatırımcılar üzerindeki maliyet baskısı oldukça arttı.\*

\* Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu – İkinci Yarı 2020

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu. Ocak-Aralık döneminde ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925 bin 979 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı %61,8 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %8,2 azalarak 469 bin 740 oldu. İkinci el konut satışları da %23,0 artarak 1 milyon 29 bin 576 olarak gerçekleşti. İlk el konut satış oranı %31,3, İkinci el konut satış oranı %68,7 oldu. Konut satışlarında 2020 yılında, İstanbul 265 bin 98 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 157 bin 95 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 93 bin 457 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 192 konut ile Ardahan'da oldu.

Konut satış sayıları, Aralık 2020



Türkiye genelinde 2020 Aralık ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %70,9 azalış göstererek 14 bin 631 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,8 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 3 bin 251 konut satışı ve %22,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 2 konut ile Hakkari oldu.

Diğer konut satışları 2020 Aralık ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %39,8 azalarak 91 bin 350 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 985 konut satışı ve %18,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,9 oldu. Ankara 8 bin 179 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 759 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 15 konut ile Ardahan oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %51,1 azalarak 36 bin 898 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %34,8 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 391 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 332 konut satışı ile Ankara ve bin 789 konut satışı ile İzmir izledi.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45.4 azalış göstererek 69 bin 83 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 bin 845 konut satışı ve %20.0 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %68,4 oldu. Ankara 7 bin 658 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 5 konut satışı ile İzmir izledi. \*\*

\*\*TUIK, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2020

### Ofis Sektörü

2020 her açıdan alışılmadık zor bir yıl olmuştur. Küresel salgın, hemen hemen her sektör üzerinde ciddi etkiler yaratmıştır. Bununla birlikte her sektör, bu krizin sunduğu zorluklar ve fırsatlarla karşı karşıyadır. Bu nedenle, iş dünyası değiştikçe ofis pazarının geleceği de değişmektedir. Her kuruluş yeni çalışma yöntemleri benimsemeye çalışırken, çalışma şeklinin sonuçları her biri için farklılık göstermiştir. Sonuç olarak, uzaktan çalışmadaki üstel büyüme, ofis pazarının evrilen değişimine katkıda bulunmaktadır. Temel olarak esneklik ve üretkenliğe yönelik eğilimlerin hızla artması beklenirken bu iki temel itici güç doğrultusunda, "sonraki" normal çalışma alanının değerini en üst düzeye çıkarmak etrafında şekillenecektir. Ofis pazarındaki gerçekleşecek bu değişimlerin yanı sıra, ekonomideki daralma beklentisi, yüksek işsizlik oranı ve döviz baskısı dahilinde devam eden sert rüzgarlar, genel kiralama faaliyetlerini ve yatırımları üzerinde etkili olacaktır. Öte yandan, Moody's Analytics'e göre, İstanbul'da ofis kullanan istihdam büyümesi, Avrupa'da ilk sırada yer almaya devam ederken, beklentilerin seviyesini koruma yönünde olması ile birlikte 2021 ekonomisinde beklenen kısmi toparlanma doğrultusunda ofis pazarının çalışma alanlarının yükselen yönlerine paralel olarak toparlanmaya başlaması öngörülmektedir. Ek olarak, oldukça önemli bir proje olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM), 2021'in sonunda tamamlanacak olan yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> inşaat halindeki arz ile küresel ölçekte dev bir yatırım merkezi olacaktır.

2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılacaktır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 89.514 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, 2020 yılında kiralama işlemleri toplamda 329.000 m<sup>2</sup> olmuştur. Dördüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, benzer seviyede kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 düşüş göstermiştir. 2020 yılında kiralama işlemlerinin %55'i yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekaşe bazında hem de sayıca, sırasıyla %40 ve %31 oranlarında yenileme işlemlerinden oluştururken yeni kiralama anlaşmaları önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.\*

\*Cushman & Wakefield, Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü – Yıl Sonu 2020

### Otel Sektörü

Tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de 2020 yılı turizm sektörü açısından kötü bir yıldır. Covid-19 salgını nedeniyle Mart ve Nisan aylarında hem uluslararası hem de ülke içinde getirilen seyahat kısıtlamaları nedeniyle turizm sektörü durma noktasına geldi. Yaz aylarında ise kısıtlamaların hem yurt içi hem yurt dışında gevşetilmesine bağlı olarak Türkiye'de ziyaretçi hareketleri arttı. Fakat, bu dönemde de oteller yatırımcısını tatmin edici ölçüde bir performans sağlayamadı.

Coronavirüs dolayısıyla yaşanan kısıtlamalar dolayısıyla otel sektörünün sıkıntılı günler geçirmesine rağmen, İstanbul'daki işletme belgeli turizm tesisi sayısı bir önceki yıla göre %6,3 oranında, oda sayısı ise %6,1 oranında arttı. 2020 yılında İstanbul'da Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli tesislerde toplam 63.524 oda bulunuyor. Yakın gelecekte bu arza eklenmesi beklenen Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım Belgesi'ne sahip 9.254 oda yer alıyor.

2020 yılının ziyaretçi sayıları ve otel dolulukları açısından son yılların en iyi yılı olması beklenirken mart ayında tüm dünyayı etkileyen Covid-19 salgını ülkemize de ulaştı. Tüketicilerin konaklama ihtiyaçları güvenlik, sağlık ve sosyal mesafe kavramlarına göre tekrar şekillendi. Buna göre kiralık ev ya da küçük ölçekli butik otellere olan talep arttı. Düşük yoğunluklu turizm tesislerine artan talep büyük ölçekli oteller ve tatil köylerini olumsuz etkiledi. 2020 yılının ilk üç ayındaki ziyaretçi sayıları bir önceki yıla göre artış eğiliminde ilerliyordu. Ancak, yılın ikinci çeyreğinde otellerin kapalı tutulmaları ve seyahat kısıtlamalarına bağlı olarak turizm faaliyetleri durma noktasına geldi. 2020 yılının yaz aylarına denk gelen 3. çeyreğinde ise vaka sayılarındaki azalma ve seyahat kısıtlamalarındaki rahatlamayla birlikte

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

turistik aktiviteler artmaya başladı. Bu dönemde ziyaretçi sayıları, konaklama harcamaları, otel doluluklarında artış kaydedildi. Ama, yine de bu artış önceki yıllara göre çok sınırlı kaldı. Yılın son çeyreğinde ise pandemide ikinci dalganın başlamasıyla turizm faaliyetleri zayıfladı ve yabancı ziyaretçi sayıları tekrar düşüşe geçti.\*

\* Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu – İkinci Yarı 2020

### Perakende Sektörü

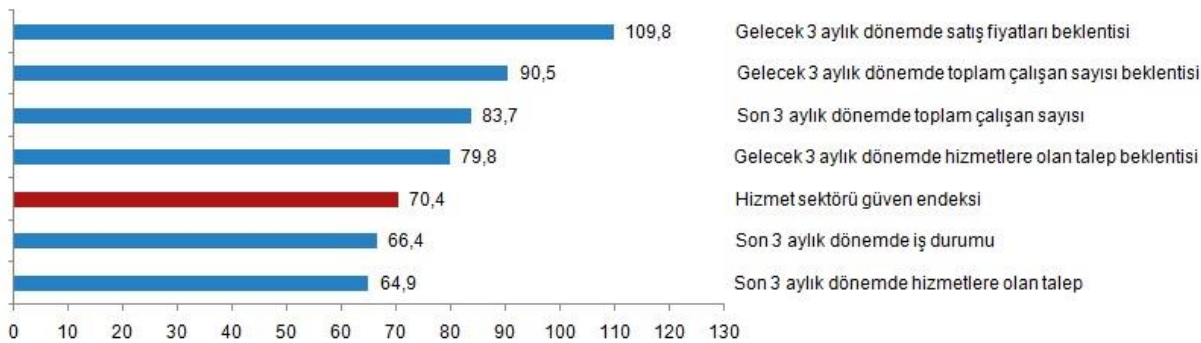
Pandeminin yarattığı ciddi ekonomik etkiler, yıl boyunca fiziksel perakende pazarında da belirgin sonuçlar ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bununla birlikte, Kasım ayı itibarıyla yeniden getirilen kısıtlandırmalar öncesi, kısmi toparlanma sürecine girmeye çalışan fiziksel perakende kısıtlı da olsa düzelmeye sinyalleri göstermeye başlamıştı. Öte yandan, AYD/Akademetre tarafından sağlanan alışveriş merkezleri perakende verileri göz önüne alındığında; Kasım 2020'de alışveriş merkezi ciro endeksi bir önceki aya göre %10,3 oranında azalırken, bir önceki yılın aynı ayına göre %11 düşüş gerçekleşmiştir.

Getirilen yeni kısıtlamalar doğrultusunda, Kasım 2020 verilerine göre tüm kategorilerde bir önceki yılın aynı ayına göre belirgin düşüşler kaydedilmiştir. Giyim ve ayakkabı kategorilerinde metrekare verimlilik endeksleri sırasıyla %14,8 ve %18,8 ve her iki kategori de bir önceki aya göre benzer seviyelerde sırasıyla %10 ve %12 seviyelerinde azalmıştır. Bununla birlikte, belirgin olarak tek ve yüksek kaydedilen artış %33,9 oranla teknoloji kategorisinde gerçekleşirken, belirgin azalış ise %41,3 oranında yeme – içme kategorisinde kaydedilmiştir. Aynı şekilde her iki kategorinin gösterdiği eğilim bir önceki çeyrekte kaydedilen sonuçlarla benzerlik gösterirken, yeme-içme sektörünün yeni kısıtlamalar sonrası yalnızca gel al veya paket servisiyle sınırlanması doğrultusunda Kasım ayında düşüşü devam ederken sonraki aylarda ciro endeksindeki azalmanın sürmesi beklenmektedir. Kısmi toparlanma sinyalleri Ekim 2020'de bir önceki aya göre ziyaretçi sayısı endeksinde %19,1 artış olarak ortaya çıkmıştır. Ancak, bir önceki yılın aynı ayına göre karşılaştırıldığında %34 düşüş ve sonraki aylarda beklenen ziyaretçi sayısındaki azalış sonuçları, alışveriş merkezlerinin düzelmeye sürecine tekrar girmesi açısından önemle değerlendirilmelidir. Bunun yanı sıra, TÜİK verilerine göre, perakende satış hacmi ve cirosu yıllık bazda Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre sırasıyla, %11,9 ve %26,1 oranında artış kaydetmiştir. Ek olarak, pandemi etkilerinin sonucunda tüketici harcama alışkanlıklarında yaşanan dönüşüme paralel olarak, sektörler için online perakende satış hacmi ve ciro payları, Kasım 2020'de bir önceki yıla göre sırasıyla %69,8 ve %89,5 oranlarında artış göstermeye devam etmiştir.\*

\* Cushman & Wakefield, Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü – Yıl Sonu 2020

Mevsim etkilerinden arındırılmış hizmet sektörü güven endeksi Kasım ayında 77,5 iken, Aralık ayında %9,2 oranında azalarak 70,4 değerini aldı. Hizmet sektöründe bir önceki aya göre, son üç aylık dönemde iş durumu alt endeksi %11,2 azalarak 66,4 oldu. Son üç aylık dönemde hizmetlere olan talep alt endeksi %9,8 azalarak 64,9 değerini aldı. Gelecek üç aylık dönemde hizmetlere olan talep beklentisi alt endeksi ise %7,1 azalarak 79,8 oldu.

Mevsim etkilerinden arındırılmış perakende ticaret sektörü güven ve eğilim endeksleri, Aralık 2020\*



\*TÜİK, Aralık 2020 Sektörel Güven Endeksleri

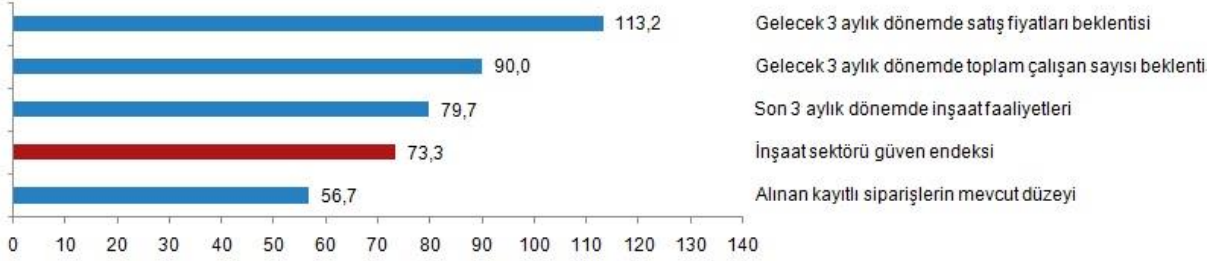
### İnşaat Sektörü

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 79,0 iken, Aralık ayında %7,2 oranında azalarak 73,3 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

%9.5 azalarak 56.7 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %5.7 azalarak 90.0 değerini aldı.

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven ve eğilim endeksleri, Aralık 2020 \*



\*TUIK, Aralık 2020 Sektörel Güven Endeksleri

### 01.01.2020-31.12.2020 Döneminin Değerlendirilmesi

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

07.07.2015-07.07.2016 dönemine ait rapor 07.07.2015 tarihinde,  
28.06.2016-28.06.2017 dönemine ait rapor 28.06.2016 tarihinde,  
31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait rapor 31.05.2017 tarihinde,  
31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait rapor 31.05.2018 tarihinde,  
30.05.2019-30.05.2020 dönemine ait rapor 30.05.2019 tarihinde  
01.06.2020-01.06.2021 dönemine ait rapor 01.06.2020 tarihinde,  
yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) açıklama yapılmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.06.2020-01.06.2021 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9.34 olarak belirlenmiştir.

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

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

Şirket'in 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının, Şirketimizin 28 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında;

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

26 Mart 2020 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 karar verilen 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin çağrı ilanı 28 Şubat 2020 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve 03 Mart 2020 tarihli ve 10028 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 1095 ve 1096 nolu sayfalarında yayımlanmıştır.

Ancak;

COVID-19 (Koronavirüs) salgını nedeniyle ve beraberinde gelen seyahat kısıtlamaları, karantina uygulamaları, genel toplum sağlığı gereklilikleri göz önüne alınarak, hastalığın Ülkemizde yayılmasının önlenmesine dair alınacak tedbirlere yönelik tavsiyeler çerçevesinde ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 20 Mart 2020 tarih, 53382221 sayılı yazısına istinaden anılan genel kurul toplantımızın ileri bir tarihte yapılmak üzere 23 Mart 2020 tarihli ve 2020/14 sayılı Yönetim Kurulu Kararımız ile iptal edilmesine ve Kamuyu Aydınlatma Platformun (KAP)'da duyurulmasına, karar verilmiştir.

Şirket'in 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 17.04.2020 tarih 2020/17 sayılı Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda ilan edilerek 27.05.2020 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Toplantı sonrası, toplantı tutanağı ve ilgili belgeler 27.05.2020 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuya duyurulmuş, ayrıca şirket internet sitesinde pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

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

27.05.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulu 05.06.2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yapmış olduğu görev dağılımı neticesinde; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hüsnü Akhan, Yönetim Kurulu Üyeliklerine; Ekrem Nevzat Öztangut, Hasan Hüsnü Güzelöz, Mustafa Sabri Doğrusoy, Murat Bahadır Teker seçilmiş ve 18.06.2020 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) kamuya duyurulmuştur.

18.06.2020 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; Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) Murat Bahadır Teker-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesine; Mustafa Sabri Doğrusoy - 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 Komitesine; Mustafa Sabri Doğrusoy - 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.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 22.01.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimiz aktifinde kayıtlı, tapunun İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 Ada ve 4.725 m2 yüzölçümlü 10 nolu parselde bulunan 40.437.91 m2 kullanım alanlı D Ofis Maslak Binasının ("Gayrimenkul") mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amacı ile 40.000.000-Euro bedelle Sell and Leaseback ("Sat ve Geri Kirala") yöntemiyle satılması ve sözleşme vadesi sonunda geri alınması için şirketimiz ile

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmasına, satışa ilişkin tapu devir işlemlerinin başlatılmasına.

Söz konusu Finansal Kiralama Sözleşmesinin imzalanması hususunda şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz ve Genel Müdür Sn. Çağan Erkan'ın yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

İşleme konu olan Sell and Leaseback işleminin tutarı, SPK'nın II-23.1 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin "Önemlilik Kriteri" başlığını taşıyan 6'ncı maddesi ile belirlenen önemlilik kriterlerini sağlamamaktadır.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 29.01.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

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

İlgili madde ve şirketimiz icradan sorumlu yöneticileri tarafından düzenlenmiş olan 27 Ocak 2020 tarihli önerge dikkate alınarak;

I. 31.12.2019 tarihi itibarıyla portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkuller için;

- o Doğuş Center Maslak için Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- o Doğuş Center Etiler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- o Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis Alanları için Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ünvanlı değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına.

II. 2020 yılı hesap dönemi içinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek gayrimenkuller için ise; Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., veya TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına, oy birliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 31.01.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Aday Gösterme Komitesi görev ve sorumluluklarını da yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 28.01.2020 tarih, 2020/2 sayılı toplantı tutanağı ile uygunluğu bildirilen Bağımsız Yönetim Kurulu üyemiz Sn. Mustafa Sabri DOĞRUSOY'un; Şirketimiz faaliyetlerine özverili ve disiplinli çalışması ile olumlu katkılarda bulunması, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara ve gerekli mesleki eğitim, bilgi, tecrübe ve itibara sahip olması, üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırıp katılımcı olması dikkate alınarak bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapma süresinin 1 (bir) yıl süreyle sınırlı olmak üzere uzatılması önerisi uygun bulunmuş olup, bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmasına, oybirliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 11.02.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimizce, Şirket finansman olanaklarının çeşitlendirilmesi ve mevcut banka kredilerine alternatif yaratılması kapsamında, T.C Ziraat Bankası A.Ş tarafından özetle aşağıda belirtilen şartlarda sağlanması öngörülen spot krediye ilişkin akdedilecek olan Kredi Sözleşmesini, eklerini, Kredi Sözleşmesine ilişkin her türlü mektup, talep, ihbar, rapor ve sair evrakı şirketimiz adına tanzim, imza ve gerektiğinde tadil etmek üzere ve varsa Kredi Sözleşmesinin önkoşul

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

dokümanlarının imzalanmasında ve bu dokümanların bankalara tevdi edilmesi hususunda şirketini imza sirkülerinde şirket imza yetkilisi olarak belirtilen Şirket Genel Müdürü Çağan ERKAN ve Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Hüsnü GÜZELÖZ'ün müştereken yetkilendirilmelerine, oybirliği ile karar verildi.

Tutar : TL 50.000.000  
Kreditör : T.C Ziraat Bankası A.Ş.  
Vade : 24 Ay (Şubat 2022)  
Ödeme Şartları : 3ayda bir faiz, vade sonunda anapara ödemeli, toplam iki yıl vadeli  
Kredi Şartları : %11,50 yıllık faiz oranı

01.01.2020-31.12.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 12.02.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından düzenlenmiş olan 11 Şubat 2020 tarihli kararda yer alan önerisi dikkate alınarak, 2020 yılı Bağımsız Denetleme Kurulu olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş'nin ("Deloitte") seçilmesine ve Genel Kurul'un onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 24.02.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9-10 gereğince 2019 yılında gerçekleşen ve 2020 yılında da benzeri koşullarda olabilecek ilişkili Taraf İşlemleri hakkında rapor görüşüldü.

Rapor incelenerek özetinin KAP'da duyurulmasına karar verildi.

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

01.01.2020-31.12.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 28.02.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

31 Ocak 2020 tarih, 2020/4 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile, Sermaye Piyasası Kuruluna başvuru yapılan ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.02.2020 tarih ve 12233903-340.03-E.2436 sayılı Kurul yazısı ile kabul edilen Mustafa Sabri DOĞRUSOY'a ilaveten, Murat Bahadır TEKER'in bağımsız üyelik için adaylığının Kurumsal Yönetim İlkeleri tebliğine göre uygunluklarının tesbiti için ve değerlendirilmesi amacıyla Aday Gösterme Komitesi görevini de yürüten Kurumsal Yönetim Komitesi'ne bildirilmesine oybirliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 28.02.2020 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 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2019 yılı faaliyetlerinden 95.044.820-TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 45.457.370,56-TL dönem karı 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 2019 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen 45.457.370,56-TL tutarındaki karın 64.671.667,63-TL tutarındaki geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesine ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kar dağıtımını yapılmamasına, TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin solo finansal tablolara göre 95.044.820-TL olarak gerçekleşen net dönem karının ise olağanüstü yedeklere alınmasına ve bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2019 yılı Kar Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'un bilgisine ve onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 28.02.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

- Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 26 Mart 2020 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.
- Toplantı gündem maddelerinin aşağıda gösterildiği içerikte belirlenmesine.
- Olağan Genel Kurul Toplantısı için takip edilmesi ve tamamlanması gerekli usulün ikmaline.
- T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'ne Bakanlık Temsilcisi tayini müracaatının yapılmasına, oy birliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 28.02.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

31 Ocak 2020 tarih, 2020/4 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile, Sermaye Piyasası Kuruluna başvuru yapılan ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.02.2020 tarih ve 12233903-340.03-E.2436 sayılı Kurul yazısı ile başvurumuz kabul edilen Mustafa Sabri DOĞRUSOY ve Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 28 Şubat 2020 tarih, 2020/3 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 Murat Bahadır TEKER'in, 2019 faaliyet yılına ilişkin olarak yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak onaya sunulmasına ve Genel Kurulca onaylanmasını takiben üyeliklerinin KAP'ta açıklanmasına, oybirliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 23.03.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimizin 28 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 26 Mart 2020 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 karar verilen 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin çağrı ilanı 28 Şubat 2020 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve 03 Mart 2020 tarihli ve 10028 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 1095 ve 1096 nolu sayfalarında yayımlanmıştır.

COVID-19 (Koronavirüs) salgını nedeniyle ve beraberinde gelen seyahat kısıtlamaları, karantina uygulamaları, genel toplum sağlığı gereklilikleri göz önüne alınarak, hastalığın Ülkemizde yayılmasının önlenmesine dair alınacak tedbirlere yönelik tavsiyeler çerçevesinde ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 20 Mart 2020 tarih, 53382221 sayılı yazısına istinaden anılan genel kurul toplantımızın ileri bir tarihte yapılmak üzere 23 Mart 2020 tarihli ve 2020/14 sayılı Yönetim Kurulu Kararımız ile iptal edilmesine ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'da duyurulmasına, oy birliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 23.03.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

COVID-19 (Koronavirüs) salgını nedeniyle ve beraberinde gelen seyahat kısıtlamaları, karantina uygulamaları, genel toplum sağlığı gereklilikleri göz önüne alınarak, hastalığın Ülkemizde yayılmasının önlenmesine dair alınacak tedbirlere yönelik tavsiyeler çerçevesinde şirketimiz portföyünde yer alan Gebze Center AVM'nin market ve optik hizmetleri hariç olmak üzere 23 Mart 2020 tarihi itibarıyla geçici bir süre için kapatılmasına ve kapatmaya ilişkin kararın Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'da duyurulmasına, oy birliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 06.04.2020 tarihinde yapılan toplantısında;



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

Tüm dünyayı ve ülkemizi etkisi altına alan COVID-19 salgınıyla mücadele nedeniyle, şirketimiz portföyünde yer alan Gebze Center AVM'de değerli iş ortaklarımızın, çalışanlarımızın, misafirlerimizin güvende olmaları ve evde

kal çağrısını ve sosyal mesafeyi destekleyerek, zorunlu hizmet birimi olan süpermarket dışında tüm hizmetlere 23 Mart 2020 tarihi itibarıyla geçici bir süre için ara verilmiştir.

Bu doğrultuda, Koronavirüs salgınının neden olabileceği ekonomik olumsuzlukları asgariye indirmek dışında, bu dönemi iş birliğiyle mümkün olduğunca az hasarla atlatabilmek adına:

(i) Gebze Center AVM'de 2020 yılı Nisan ayı için alışveriş merkezlerimizin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için süpermarket haricindeki değerli iş ortaklarımızdan kira alınmamasına.

(ii) Alışveriş merkezimizin 2020 yılı Mart ayı kirasının faaliyetin devam ettiği 23 Mart tarihine kadar tahsil edilmesine, yasal düzenlemeler nedeniyle daha önce kapanan mağazalar için kapandığı günün baz alınmasına, kendi insiyatifi ile kapanan mağazalar için ise bildirim yapılan günün baz alınmasına.

(iii) Gebze Center AVM'de 2020 yılı Nisan ayı ortak giderlerinin ise yapılacak hesaplamaların ardından kiracılara fatura edilmesine.

(iv) Doğuş Center Maslak ve Doğuş Center Etiler gayrimenkullerimizde, yasal düzenlemeler nedeniyle kapanan işyerlerinden kapandıkları günden 30 Nisan 2020 tarihine kadar kira alınmamasına.

(v) Kiracılardan, Mart ayına ilişkin yukarıda detayları belirtilen kapanma tarihleri dikkate alınarak hesaplanacak tutarlarda iade kira faturası alınmasına veya mahsuplaşılmasına karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 17.04.2020 tarihinde yapılan toplantısında:

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

- Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 27 Mayıs 2020 Çarşamba 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.
- Olağan Genel Kurul Toplantısı için takip edilmesi ve tamamlanması gerekli usulün ikmaline.
- T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'ne Bakanlık Temsilcisi tayini müracaatının yapılmasına.
- Toplantı gündem maddelerinin ilan edildiği üzere belirlenmesine, karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 18.05.2020 tarihinde yapılan toplantısında:

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

Tüm dünyayı ve ülkemizi etkisi altına alan Koronavirüs (Covid-19) salgınıyla mücadele kapsamında, şirketimiz portföyünde yer alan Gebze Center AVM'de değerli iş ortaklarımızın, çalışanlarımızın ve misafirlerimizin güvende olmalarını sağlayarak, zorunlu hizmet birimi olan süpermarket dışında tüm hizmetlere 23 Mart 2020 tarihi itibarıyla geçici bir süre için ara verilmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Aynı şekilde tüm dünyada ve ülkemizdeki normalleşme süreci kapsamında;

(i) Gebze Center AVM'nin, yasal düzenleme ile kapalı olan iş kolları hariç, Sağlık Bakanlığının "AVM ve AVM İçindeki İş Yerlerinde Alınacak Önlemler" rehberi ve tüm kamu otoritelerine ait düzenleme ve tedbirlere uygun şekilde, 1 Haziran 2020 tarihinde hizmet vermeye başlamasına.

(ii) Gebze Center AVM'de 2020 yılı Haziran ayında mağazalarının yeniden açılışına destek olmak adına asgari kira bedelleri üzerinden %60 oranında kira indirimi uygulanmasına.

(iii) Gebze Center AVM'de 2020 yılı Temmuz ayında kiracılarımızın normalleşme sürecine destek olmak adına asgari kira bedelleri üzerinden %40 oranında kira indirimi uygulanmasına.

(iv) Haziran ve Temmuz ayları için uygulanacak kira desteğinin kira borcu olmayan kiracılarımıza uygulanmasına.

(v) 23 Mart 2020 tarihinden geriye dönük olarak kira borcu bulunan kiracılarımızın 15 Haziran 2020'ye kadar borçlarını ödemeleri veya yapılandırmaları şartıyla Haziran ve Temmuz ayları için uygulanacak kira desteğinden faydalanabilmesine ve konuya ilişkin kararın Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'da duyurulmasına, oy birliği/oy çokluğu ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 27.05.2020 tarihinde yapılan toplantısında;  
Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

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 belirlemiştir.

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 yaşanmamıştır.

Önümüzdeki süreçte yaşanması beklenen normalleşme sürecinde Yönetim Kuruluna kadın üye atanması hususunun şirket politikaları doğrultusunda gündeme alınmasına, oy birliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 05.06.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

27 Mayıs 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda şirket Yönetim Kurulu'na seçilen üyelerin 5 Haziran 2020 tarihli ilk Yönetim Kurulu toplantısında yaptıkları görev taksimi sonucunda :

- 1) Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Hüsnü Akhan'ın seçilmesine.
- 2) Şirketin yönetimi ve temsili Yönetim Kuruluna aittir. Şirket Yönetim Kurulu Başkanı, İcra Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Hüsnü Güzelöz, Yönetim Kurulu Üyesi Ekrem Nevzat Öztangut, Genel Müdür Çağan ERKAN'dan herhangi ikisinin şirket kaşe veya ünvanı üzerine atacakları müşterek imzaları ile şirketi her konuda en geniş şekilde temsil ve ilzam etmelerine.
- 3) 04.05.2018 tarih ve 2018/20 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen, TTK'nın 367 ve 371.maddesi ve esas sözleşme hükümlerine uygun olarak düzenlenen Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu İç Yönergesi kapsamında yapılan diğer atama ve yetkilerin aynen devamına, İşbu hususların tescil ve ilan edilmesine katılanların oybirliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 18.06.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

27 Mayıs 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda şirket Yönetim Kurulu'na seçilen üyelerin 18 Haziran 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar sonucunda :

Şirket Komitelerinde görev yapmak üzere :

d) Denetimden Sorumlu Komite

- Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
- Sn. Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

e) Kurumsal Yönetim Komitesi

- Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
- Sn. Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
- Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

f) Riskin Erken Saptanması Komitesi

- Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
- Sn. Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
- Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

seçilmelerine; (Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Ücretlendirme ve Aday Gösterme Komiteleri görevlerini de yerine getirecektir.) oy birliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 22.10.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Sn. Hüsnü Akhan'ın başkanlığında şirket merkezinde toplanarak;

Borsa İstanbul A.Ş.'nin 17.09.2020 tarih ve 2020/58 sayılı Pay Piyasası Pazar Yapılanması hakkındaki duyurusu ile 01.10.2020 tarihli Pay Piyasası Düzenlemelerine ilişkin yönergesine istinaden şirketimizin fiili dolaşım oranını arttırarak üst pazarlara geçmesi için gerekli kriterlerin sağlanması ve şirket paylarının likiditesinin arttırılması amacıyla, 2016 ve 2019 yıllarında önemli nitelikteki işlemlere ilişkin gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantılarında yatırımcılarımızın ayrılma haklarını kullanmaları neticesiyle edinilmiş bulunan toplam 1.593.865.294 adet Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (DGGYO) pay senedinin bugünden (22.10.2020) başlamak üzere Pay Piyasasında satışının gerçekleştirilmesine,

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki yatırım hesabımızda bulunan söz konusu payların Borsa İstanbul A.Ş. Pay Piyasasında satışının gerçekleştirilmesi için Başak SÖNMEZİŞİK'in yetkilendirilmesine, oy birliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 11.11.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.2. Maddesi uyarınca 2020 yılında değerlendirilecek şirketler 29 Ocak 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında belirlenerek aynı gün Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştı.

Ancak seçilen değerlendirilecek şirketlerinden Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., şirketin devir aşamasında olması ve yeterli personele sahip olmaması nedenleri ile değerlendirilecek hizmetini yerine getiremeyeceğini şirketimize bildirmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- i. Bu gelişmeler sonucunda daha önce Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından eskpertz değerlemesi yapılması planlanan gayrimenkullerimizin eskpertz çalışmaları için aşağıdaki şirketlerin seçilmelerine.
  - o Doğuş Center Maslak: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş..
  - o D-Ofis Maslak: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş..
  - o Gebze Center AVM, Otel, ve Oto Showroom-Servis Alanları: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ii. 2020 yılı hesap dönemi içinde portföyümüze alınabilecek ve değerleme gerektirecek gayrimenkuller için ise; Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmasına.
- iii. Bu kararlara ilişkin Kamuyu Aydınlatma Platformunda Özel Durum Açıklaması yapılarak, ilgili değişikliklerin onayı için Sermaye Piyasası Kuruluna başvurulmasına, oy birliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 14.12.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesinin 11 Aralık 2020 tarih ve 2020/4 sayılı toplantıda alınan karar ve önerisi dikkate alınarak; 2020-2021 dönemi Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirmesi çalışmalarına Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. firması ile devam edilmesine, oy birliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 14.12.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

10.12.2020 tarih, 2020-01 sayılı "Yatırımcı İlişkileri Bölümü Raporu"nun kabulüne, oy birliği ile karar verildi.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde; Şirket Yönetim Kurulunun 25.12.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

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

Gebze Center AVM'de 2020 yılı 20 Kasım tarihli genelge doğrultusunda kapatılan sinema, çocuk oyun alanı ve bowling alanından kapalı kaldığı sürece kira alınmamasına,

Gebze Center AVM'de 2020 yılı 20 Kasım tarihli genelge doğrultusunda sadece paket servisi/gel-al hizmeti veren yeme-içme kiracılarımızdan genelge ile belirtilen sürelerle sınırlı olmak üzere sözleşmede yazan ciro oranları üzerinden ciro kirası alınmasına; paket servisi hizmeti veremeyen yeme-içme kiracılarımızdan ise yine genelge ile belirtilen sürelerle sınırlı olmak üzere kira alınmamasına,

Bunlar dışında kalan tüm kiracılarımıza destek olmak amacıyla Aralık ayı ile sınırlı olmak üzere sözleşmelerinde geçerli olan kira bedelleri üzerinden %50 oranında kira indirimi uygulanmasına,

Aralık ayı için uygulanacak kira desteğinin geçmişe dönük olarak kira borcu, ortak gider ve tüketim bedeli borcu olmayan kiracılarımıza uygulanmasına ve borcu bulunan kiracılarımızın 31 Aralık 2020'ye kadar borçlarını ödemeleri veya yapılandırılmaları şartıyla yukarıda bahsi geçen kira desteğinden faydalanabilmesine,

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

01.01.2020-31.12.2020 döneminde: Şirket Yönetim Kurulunun 31.12.2020 tarihinde yapılan toplantısında;

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

Aday Gösterme Komitesi görevlerini de üstlenen Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 4.5.11'e uygun olarak hazırlanan "Yönetim Kurulu 2020 Yılı Verimlilik Raporu"nun kabulüne,

25.12.2020 tarih, 2020-02 sayılı "Yatırımcı İlişkileri Bölümü Raporu"nun kabulüne,

28.12.2020 tarih, 2020-07 sayılı "Riskin Erken Saptanması Komitesi Yıllık Değerlendirme Tutanağı, 25.12.2020 tarih ve 2020-06 sayılı Riskin Erken Saptanması Komite Raporunun kabulüne,

25.12.2020 tarih, 2020-05 sayılı Kurumsal Yönetim Komitesi yıllık değerlendirmesini içeren tutanağın kabulüne,

25.12.2020 tarih, 2020-07 sayılı Denetimden Sorumlu Komite tutanağının kabulüne,

Denetimden Sorumlu Komitenin 2020 yılı içinde yapmış olduğu gözetimlerden ve Yönetim Kurulu onayına sunmuş olduğu tutanaklardan;

Kamuya açıklanan 01.01.2020 – 31.03.2020, 01.01.2020 – 30.06.2020, 01.01.2020 – 30.09.2020 dönemlerine ait faaliyet raporlarının ve mali tablolarının, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşleri alınarak, sorumluluk beyanına komite üyeleri tarafından imza atılmak suretiyle belgelenmiş olduğunun tespitine,

Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanarak çalışmalarındaki toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmak suretiyle etkin olarak faaliyetlerini sürdürdüklerine, oy birliği ile karar verildi.

### 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 Aralık 2020'de 490.655 adet pay 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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Denetimden Sorumlu Komite'nin 11.02.2020 tarih ve 2020/1 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kurulu'na önermesi sonucu, 12.02.2020 tarih ve 2020/6 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla 2020 yılı hesap dönemi için denetçi olarak DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş ve 27.05.2020 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Ayrıca, bu maddeye pay sahibi Gürsoy Hafizoğlu tarafından red oyu verilerek tutanak ekinde de yer alan muhalefet şerhi konulmuştur. Muhalefet Şerhinde, DRT Bağımsız Denetim A.Ş. nin seçimi için Yönetim Kurulu'nun önerisine katılmıyorum ve onaylamıyorum ifadesi ile red oyu verdiği belirtilmiştir.

### Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

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

01.01.2020-31.12.2020 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

01.01.2020-31.12.2020 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2020-31.12.2020 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.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde şirketimiz aleyhine aşağıda yazılı olan davalar açılmış olup, belirtilenler dışında şirketimizin yönetim kurulu aleyhine, pay sahipleri ve/veya üçüncü kişiler tarafından açılmış ve takibimizde bulunan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

1. Gebze 1.İş Mahkemesinin 2016-1460 E.s. dosyası ile davacı Mutlu Karadeniz tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Tic. A.Ş. ve Engin İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine Gebze Center Otel Projesinde inşaatında meydana gelen iş kazası nedeni ile maddi manevi tazminat talepli açılmış olan tazminat davasıdır. Hukuki süreç devam etmektedir.
2. Antalya 5.İş Mahkemesinin 2018-577 E.s. dosyası ile davacı Mehmet Orhan Dağlı tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir. 09.12.2020 tarihli duruşmada davanın kısmen kabulüne kısmen reddine karar verilmiştir. Gerekçeli karar beklenmektedir.
3. Antalya 6.İş Mahkemesinin 2018-547 E.s. dosyası ile davacı Ali Uğurluol tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklığı A.Ş. aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir.

4. Antalya 3.İş Mahkemesinin 2018-549 E.s. dosyası ile davacı Ali Şahin tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir.
5. İstanbul 17.İş Mahkemesinin 2019-548 E.s. dosyası ile davacı Cem Güven tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Koza Destek Hizmetleri Ltd. Şti. aleyhine "işe iade" talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir.
6. Gebze 1.İş Mahkemesinin 2019-258 E.s. dosyası ile davacı Cemal Bozu tarafından Doğuş GYO A.Ş. aleyhine şimdilik 2.000-TL işçilik alacakları talepli davadır.. Hukuki süreç devam etmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 6, icra takibi yapılan şirket sayısı 24, tahliye davası 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 2, idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 31.12.2020 Bağımsız Denetim Raporu Not 9'de detaylı olarak açıklanmıştır.

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

01.01.2020-31.12.2020 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 2020 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL (birmilyon) ile sınırlandırılması hususu 27.05.2020 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edildi.

01.01.2020-31.12.2020 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.

## 2020 YILI BAĞLILIK RAPORU

### 1. GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem : 2020

Ticaret unvanı : DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mersis numarası : 0648-0081-4890-0019

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

İletişim Bilgileri

Telefon : 0 212 335 28 50

Fax : 0 212 335 28 99

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

E-posta adresi

: [info@dogusgyo.com.tr](mailto:info@dogusgyo.com.tr)

İnternet Sitesi Adresi

: [www.dogusgyo.com.tr](http://www.dogusgyo.com.tr)

### 2. RAPORUN KONUSU VE KAPSAMI

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

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

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

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

### 3. ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	2.604.451	0,78	2.604.451	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	14,67	48.693.875	14,67
Diğer Halka Açık Kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	84,55	280.709.460	84,55
<b>Toplam</b>			<b>332.007.786</b>	<b>100</b>	<b>332.007.786</b>	<b>100</b>

(\*) 31 Aralık 2020 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 261.038.907 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'ye ve 1.522.029 TL'si Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.'e aittir.

### 4. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİ

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



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLERLE İLİŞKİLER

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

2020 Yılında Gerçekleştirilen İşlemler

Şirketin satış gelirlerinin yaklaşık %67'si ana ortağımıza bağlı grup şirketleriyle gerçekleşen işlemlerden oluşmaktadır.

*İlişkili taraflardan ticari alacaklar:*

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	1.278.395	9.832.768
DC Financial Advisers LTD	1.411.662	941.249
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	629.012	178.090
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	28.645	-
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	598	-
<b>Toplam</b>	<b>3.348.312</b>	<b>10.952.107</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 7.703.450 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 8.166.588 TL). 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla bunun dışında ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar:</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	33.197.669	50.437.710
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	-	468.846
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	-	16.169
<b>Toplam</b>	<b>33.197.669</b>	<b>50.922.725</b>

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler:</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	16.928.358
Doğuş Holding A.Ş.	-	3.540.000
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic.A.Ş.	-	1.218.602
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist.A.Ş.	9.004	-
<b>Toplam</b>	<b>9.004</b>	<b>21.686.960</b>

*İlişkili taraflarla işlemler*

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>Kira ve diğer gelirler</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	44.273.226	27.079.855
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	21.979.750	23.657.873
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	13.930.235	11.991.206
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	8.416.540	10.356.440
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	5.957.538	4.734.494
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.412.164	1.520.376

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DG Financial Advisers Ltd.	1.633.682	1.096.188
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist.A.Ş.	705.846	-
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	302.034	260.304
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	18.758	20.883
Doğuş Bilgi İşlem ve Tekn.Hizm.A.Ş.	-	320.000
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks.Tic. A.Ş.		11.273
<b>Toplam</b>	<b>98.629.773</b>	<b>81.048.892</b>

Şirket'in 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 3.679.967 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 1.282.706 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 1.962.206 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 405.901 TL'si DG Financial Advisers LTD'den, 4.878 TL'si Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş.'den ve 24.276 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>Hizmet giderleri ve diğer giderler</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	18.266.123	16.860.743
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	595.768	645.966
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	439.498	548.761
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	386.152	81.959
Vdf Filo Kiralama A.Ş.	247.165	178.017
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	162.688	176.169
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yön.Hizm.A.Ş.	6.565	2.210
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	700	136.482
Antur Turizm A.Ş.	-	3.550
Dolce Unlu Mamuller	-	1.135
VDF Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	964
<b>Toplam</b>	<b>20.104.659</b>	<b>18.635.956</b>

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

Şirketin 2020 yıl sonu itibariyle bağlı ortağa olan ticari borç ticari işlemler nedeniyle oluşmuştur.

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

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 6. SONUÇ

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 2020 yılında şirketler topluluğu bünyesindeki hâkim ve bağlı şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2020 yılında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerde emsallerine aykırı olarak bu şirketler yararına bir işlem yapmamıştır. Dolayısıyla şirketin bu bağlamda herhangi bir hukuki işlem yapılmamış olduğu cihetle herhangi bir karşı edim de gerekmemiş. Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 9-10 kapsamında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerle ilgili aldığı bir önlem veya zarar denkleştirmesi de bulunmamaktadır.

01.01.2020-31.12.2020 faaliyet yılında yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen tüm hal ve şartlara göre, hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirkete ya da ona bağlı başka bir şirkete menfaat temin edilmediğini, hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesinin söz konusu olmadığını beyan ederiz.

#### Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.01.2020 öncesi yürürlükteki tüm mevzuatlarına uyulmakta olup, 01.01.2020-31.12.2020 tarihleri arasında yürürlüğe giren;

- 09.01.2020 tarihli ve 31003 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği (VII-128.9)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.9.a)
- 09.01.2020 tarihli ve 31003 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Bilgi Sistemleri Bağımsız Denetim Tebliği (III-62.2)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-62.2.a)
- 10.01.2020 tarihli ve 31004 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Oy Hakkına ve Yönetim Kurulunda Temsil Edilmeye İlişkin İmtiyazların Kaldırılmasına İlişkin Esaslar Tebliği (II-28.1)
- 26.02.2020 tarihli ve 31051 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Veri Depolama Kuruluşuna Yapılacak Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (IV-87.1)'nde değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (IV-87.1.a)
- 04.03.2020 tarihli ve 31058 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.52.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.1.ç)
- 14.05.2020 tarihli ve 31127 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Teminatlı Menkul Kıymetler Tebliği (III.59.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-59.1.ç)
- 30.05.2020 tarihli ve 31140 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Birleşme ve Bölünme Tebliği (II.23.2)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-23.2.b)
- 13.06.2020 tarihli ve 31154 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Varlığa veya İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Tebliği (III.58.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-58.1.b)
- 13.06.2020 tarihli ve 31154 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Borçlanma Araçları Tebliği (IV.128.8)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (IV-128.8.a)
- 27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Önemli Nitelikteki İşlemler ve

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Ayrılma Hakkı Tebliği (II.23.3)

- 18.07.2020 tarihli ve 31189 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği (II-62.3)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-62.3.a)
- 23.07.2020 tarihli ve 31194 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.7.d)
- 24.07.2020 tarihli ve 31195 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Veri Depolama Kuruluşuna Yapılacak Raporlamalara İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (IV-87.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (IV-87.1.b)
- 24.07.2020 tarihli ve 31195 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Pay Tebliği (VII-128.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.1.d)
- 26.08.2020 tarihli ve 31225 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren İpotek Finansmanı Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (III-60.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-60.1.a)
- 11.09.2020 tarihli ve 31241 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Borçlanma Aracı Sahipleri Kurulu Tebliği (II-31/A.1)
- 02.10.2020 tarihli ve 31262 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.A)
- 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)
- 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Girişim Sermayese Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.4)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.4.b)
- 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-14.2.c)
- 23.12.2020 tarihli ve 31343 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.1.d)
- 31.12.2020 tarihli ve 31351 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Aracı Kurumlar Tarafından Yapılacak Repo ve Ters Repo İşlemlerine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği (III-45.2)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-45.2.a)
- 31.12.2020 tarihli ve 31351 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Ortaklıktan Çıkma ve Satma Hakları Tebliği (II-27.3)

bildirimleri, önceki dönemlerdeki mevzuat değişikliklerine ilaveten şirketimizin faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat olarak gerektiğinde dikkate alınmaktadır.

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

Şirketimizin, Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis alanları için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2020-31.12.2020 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirketimizin, Doğuş Center Maslak, Doğuş Center Etiler ve D-Ofis Maslak binaları için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2020-31.12.2020 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 13.12.2019-12.12.2020 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 01.01.2020-31.12.2020 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

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

Şirketimiz yatırım danışmanlığı hizmeti almamaktadır.

### % 5'i Aşan Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi

Şirketin bu kapsamda karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

### Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler

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

Krediye ilişkin sözleşme şartları aşağıda belirtilmiştir:

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

Bu hususa ilişkin açıklama 31.01.2019 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

### 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### IV-FİNANSAL DURUM

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

Şirket 01.01.2020- 31.12.2020 dönem zararı 360.865.188-TL'dir (31.12.2019 karı: 95.044.820-TL). Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

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

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

31.12.2020 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 1.963.246.567-TL'dir. (31.12.2019: 1.963.079.100-TL) Özkaynaklarımız aktif toplamımızın yaklaşık % 32'sini oluşturmaktadır.

01.01.2020- 31.12.2020 tarihlerinde satış hasılatı 142.174.875-TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2019: 140.423.811-TL) Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin 31.12.2020 dönem sonu itibarıyla 84.894.777 Euro ve 180.888.755-TL tutarında kredi anapara ve tahakkuk etmiş faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır. 31.12.2020 tarihi itibarıyla 39.083.415-Euro tutarında leasing sözleşmesinden doğan yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir:

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2020	31.12.2019
Toplam Varlıklar	1.963.247	1.963.079
Özkaynaklar	622.999	979.263
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.340.248	983.816
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	68,27 %	50,12%
Toplam Finansal Borç	1.297.672	900.326
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	66,10%	45,86%

Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2020	31.12.2019
Hasılat	142.175	140.424
Satışların Maliyeti	(20.609)	(18.814)
Brüt Kar	121.565	121.609
Faaliyet Karı	25.631	252.576
Toplam Kapsamlı Gelir	(360.753)	95.063
Brüt Kar / Satışlar (%)	85,50%	86,60%

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Önlemler:Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

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

#### c) Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar:

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

31.12.2020 tarihi itibarıyla portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir:

Portföy Dağılımı (Bin TL)	31.12.2020	31.12.2019
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	1.918.268	1.920.937
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	10.948	3.250
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	34.030	38.892
Toplam Portföy Değeri	1.963.247	1.963.079

#### Gayrimenkul Portföyü

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

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

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

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

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %24,06 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2020 tarihli ekspertiz raporuna göre 460.525.000 TL'dir.

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

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

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde % 30,30 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2020 tarihli ekspertiz raporuna göre binanın değeri 580.080.000-TL'dir.

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

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

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

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

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

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

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

### Gebze Center AVM

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

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

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

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %26,70 oranında bir paya sahip olan bina ve arsanın değeri, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli ekspertiz raporuna göre 511.232.737 TL'dir.

[www.gebzecenter.com.tr](http://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.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %3.11 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli ekspertiz raporuna göre 59.617.593 TL'dir.

### Gebze Center – Otomotiv Showroom ve Servis

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

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

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %1.42 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli ekspertiz raporuna göre 27.170.790 TL'dir.

### Kiralanan Varlıklarla İlgili Bilgiler

2020 yılı kira geliri verileridir.

Gayrimenkuller	2020 Kira Geliri-TL
Gebze Center AVM	34.352.309
Doğuş Center Maslak	34.004.850
D-Ofis Maslak	42.899.025
Doğuş Center Etiler	22.029.583
Gebze Center Otel	5.957.538
Gebze Center Oto Showroom	2.931.570

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

Not: Covid-19 süreci nedeniyle Gebze Center AVM Nisan ve Mayıs aylarında geçici olarak kapatılmıştır. Kira geliri elde edilmemiştir. Ayrıca diğer gayrimenkullerde yasal kısıtlamalar sebebiyle kapatılması gereken kiralık alanlar yasağın bitiş tarihine kadar kapalı kalmıştır ve 31 Mayıs tarihine kadar kapalı olan mağaza kiracılarından kira bedeli alınmamıştır. Doğuş Center Maslak ve Doğuş Center Etiler gayrimenkullerinde, yasal düzenlemeler nedeniyle kapanan işyerlerinden kapandıkları günden 31 Mayıs 2020 tarihine kadar kira alınmamıştır.

Kapatılan taşınmazlar 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren faaliyete açılmıştır. Ancak değişen tüketici alışkanlıkları, şirketlerin uzaktan çalışmaya devam etmeleri, yaz döneminde düşen ziyaretçi sayıları vb. sebeplerden dolayı perakende sektöründeki toparlanmanın zaman alacağı tahmin edilmektedir. Bu nedenle bahsi geçen AVM kiracılarına güncel ziyaretçi sayısı ve iş hacmi dikkate alınarak, Aralık ayı sonuna kadar değişen oranlarda asgari kira üzerinden indirim uygulanmıştır.

### Para ve Sermaye Piyasası Araçları

(Bin TL)	31.12.2020		31.12.2019	
Döviz Varlıklar (TL Karşılığı)	4.243	39%	1.063	33%
Vadeli Döviz Tevdiat	462	4%	604	19%
Vadesiz Döviz Tevdiat	3.781	35%	459	14%
TL Varlıklar	6.705	61%	2.187	67%
Vadeli TL Mevduat	6.433	59%	1.950	60%
Vadesiz TL Nakit ve Banka	272	2%	237	7%
Genel Toplam	10.948	100%	3.250	100%

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 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 gayrimenkulümüz 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.Ő.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Değerleme Konusu	Doğuş Center Maslak
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ő.
Rapor Tarih/No	29.12.2020/2020A558
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mah., 2 pafta, 1 ada, 131 nolu parsel
Nihai Değer	460.525.000 TL
Sigorta Değerı	77.480.827 EURO

---

Değerleme Konusu	Doğuş Center Etiler-47 adet Bağımsız Bölüm
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ő.
Rapor Tarih/No	29.12.2020/2020A541
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mah., 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 47 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	275.765.000 TL
Sigorta Değerı	48.098.347 EURO

---

Değerleme Konusu	Gebze Center AVM-Otel- Otomotiv Showroom ve Servis
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ő.
Rapor Tarih/No	30.12.2020/DGGYO -2011082
Tapu Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., G22B24C2A ve G22B24B2A Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 2 ve 4 parsel
Nihai Değer AVM-Arsa	511.232.737 TL
Nihai Değer Otel	59.617.593 TL
Nihai Değer Showroom	27.170.790 TL
Sigorta Değerı	144.832.900 EURO (Otel ve Showroom-Servis Alanı dahil)

---

Değerleme Konusu	D-Ofis Maslak
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ő.
Rapor Tarih/No	29.12.2020/2020A557
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ.Ayazağa Mah., 2 pafta, 11 ada, 10 nolu parsel üzerinde kayıtlı 21 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	580.080.000 TL
Sigorta Değerı	99.219.625 EURO

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Kalemleri	Tablo Ana Hesap	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	10.948.060	3.250.476
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.918.268.154	1.920.937.034
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		34.030.353	38.891.590
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.963.246.567	1.963.079.100
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	945.612.421	900.326.457
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	352.059.495	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	622.998.844	979.262.620
	Diğer Kaynaklar		42.575.807	83.490.023
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.963.246.567	1.963.079.100

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (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)	10.946.831	3.250.193
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	900.820.472	665.090.472
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/(l)	-	3.090.513

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (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	%97.71	%97.85
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	< %50	%0.56	%0.17
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 İşletmeci 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	%352.89	%159.86
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	%0.56	%0.17
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(l)	L/D	< %10	%0.00	%0.16

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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a" 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin "a, b.c ve d" bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar yukarıda gösterilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2020	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2019
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>40.228.154</b>	<b>40.756.634</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	10.948.060	3.250.476
Ticari Alacaklar		9.873.991	14.639.263
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5, 24	3.348.312	10.952.107
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	6.525.679	3.687.156
Diğer Alacaklar	6	387.169	31.791
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		387.169	31.791
Peşin Ödenmiş Giderler	7	761.658	98.217
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		209.464	318.915
Diğer Dönen Varlıklar	12	18.047.812	22.417.972
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.923.018.413</b>	<b>1.922.322.466</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.918.268.154	1.920.937.034
Maddi Duran Varlıklar		623.197	588.136
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		124.558	119.524
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.977.959	663.412
Diğer Duran Varlıklar	12	24.545	14.360
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>1.963.246.567</b>	<b>1.963.079.100</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>121.587.363</b>	<b>178.468.432</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	-	20.050.827
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	81.030.591	76.209.160
Ticari Borçlar		37.273.317	58.674.620
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 24	33.197.669	50.922.725
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	4.075.648	7.751.895
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		93.530	61.966
Diğer Borçlar	6	297.521	243.893
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		297.521	243.893
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.148.956	582.668
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	11	686.051	582.668
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	11	462.905	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	1.103.896	240.589
Ertelenmiş Gelirler		639.552	22.404.709
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	630.548	717.749
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	24	9.004	21.686.960
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.218.660.360</b>	<b>805.348.048</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.216.641.325	804.066.470
Diğer Borçlar	6	1.267.301	895.294
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.267.301	895.294
Ertelenmiş Gelirler		208.598	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	208.598	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	11	543.136	386.284
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		543.136	386.284
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>622.998.844</b>	<b>979.262.620</b>
Ödenmiş Sermaye	14	332.007.786	332.007.786
Geri Alınmış Paylar	14	(2.934.646)	(4.239.836)
Paylara İlişkin Primler	14	252.935.267	249.751.377
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(91.940)	(204.272)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları		396.891.270	301.846.450
Net Dönem (Zararı) / Karı		(360.865.188)	95.044.820
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.963.246.567</b>	<b>1.963.079.100</b>

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 KAR VEYA ZARAR  
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot Referansı	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2020	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	15	142.174.875	140.423.811
Satışların Maliyeti (-)	15	(20.609.450)	(18.814.320)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>121.565.425</b>	<b>121.609.491</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(9.148.669)	(6.455.879)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	28.746.273	146.265.382
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(115.531.736)	(8.842.902)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>25.631.293</b>	<b>252.576.092</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	17	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>25.631.293</b>	<b>252.576.092</b>
Finansal Gelirler	19	10.805.596	49.521.648
Finansal Giderler (-)	20	(397.302.077)	(207.052.920)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI / KARI</b>		<b>(360.865.188)</b>	<b>95.044.820</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri	22	-	-
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DÖNEM ZARARI / KARI</b>		<b>(360.865.188)</b>	<b>95.044.820</b>
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (kayıp) / kazanç	23	(1,092)	0,288
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		112.332	18.497
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>112.332</b>	<b>18.497</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER / GELİR</b>		<b>(360.752.856)</b>	<b>95.063.317</b>

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARI İLE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

	Dipnot Referansı	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıp)/Kazançları				
<b>1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>332.007.786</b>	<b>(3.984.585)</b>	<b>249.751.377</b>	<b>(222.769)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>297.912.921</b>	<b>3.933.529</b>	<b>884.454.554</b>
Geri alınmış paylar nedeniyle artış / azalış	14	-	(255.251)	-	-	-	-	-	(255.251)
Transferler		-	-	-	-	-	3.933.529	(3.933.529)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	18.497	-	-	95.044.820	95.063.317
<b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler (Bağımsız denetimden geçmiş)</b>		<b>332.007.786</b>	<b>(4.239.836)</b>	<b>249.751.377</b>	<b>(204.272)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>301.846.450</b>	<b>95.044.820</b>	<b>979.262.620</b>
<b>1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler</b>		<b>332.007.786</b>	<b>(4.239.836)</b>	<b>249.751.377</b>	<b>(204.272)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>301.846.450</b>	<b>95.044.820</b>	<b>979.262.620</b>
Geri alınmış paylar nedeniyle artış / azalış	14	-	1.305.190	3.183.890	-	-	-	-	4.489.080
Transferler		-	-	-	-	-	95.044.820	(95.044.820)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	112.332	-	-	(360.865.188)	(360.752.856)
<b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler (Bağımsız denetimden geçmiş)</b>		<b>332.007.786</b>	<b>(2.934.646)</b>	<b>252.935.267</b>	<b>(91.940)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>396.891.270</b>	<b>(360.865.188)</b>	<b>622.998.844</b>



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

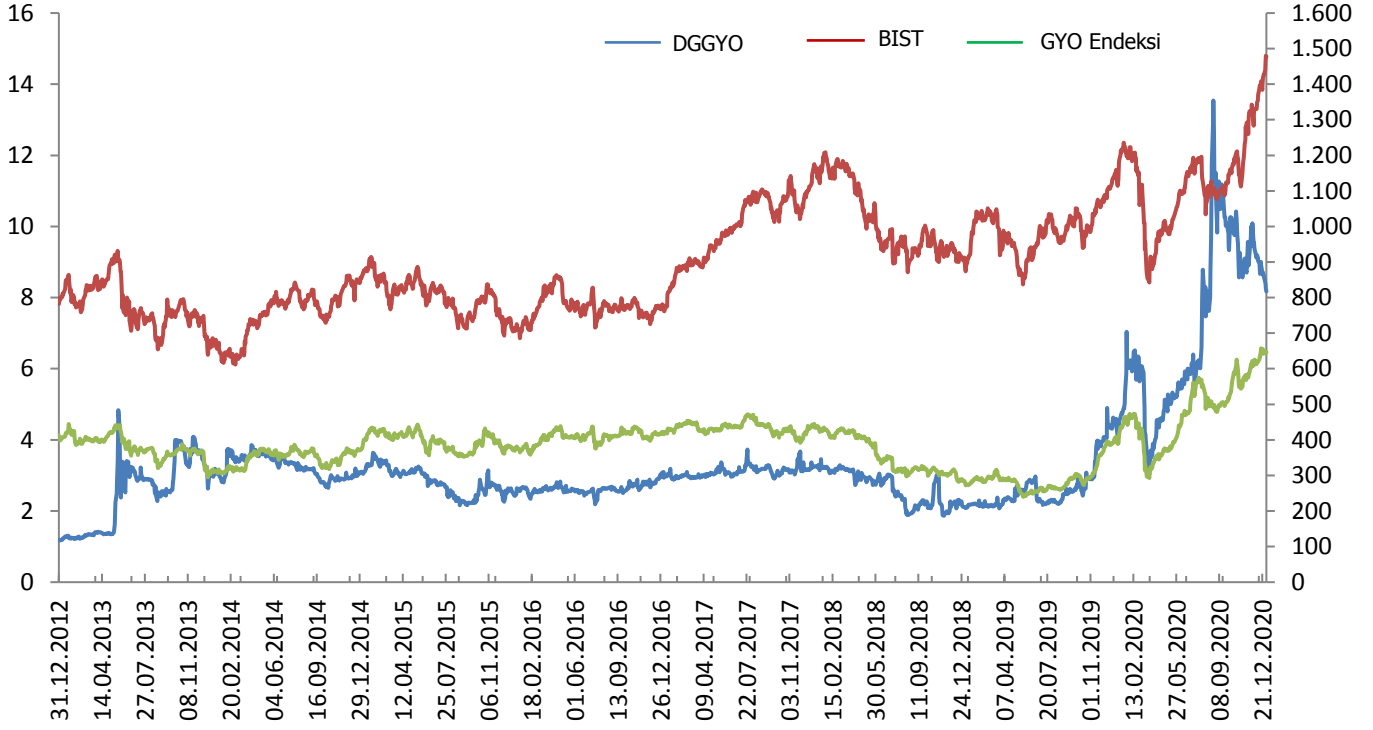
31 ARALIK 2020  
NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Dipnotlar	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2020	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2019
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>75.206.844</b>	<b>36.063.920</b>
<b>Dönem zararı/karşı</b>		<b>(360.865.188)</b>	<b>95.044.820</b>
<b>Dönem zararı/karşı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>468.559.240</b>	<b>(122.253.801)</b>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19, 20	64.976.819	(70.856.495)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.012.017	5.862.095
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		307.340.317	86.909.030
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	9, 18	95.265.148	(144.168.431)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları ile ilgili düzeltmeler		(35.061)	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(32.760.992)</b>	<b>54.494.508</b>
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		8.740.304	(9.580.379)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(21.401.303)	20.678.560
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(20.099.993)	43.396.327
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış		136.060	23.658.068
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki (azalış)/artış		(20.236.053)	19.738.259
<b>Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>273.784</b>	<b>8.778.393</b>
Alınan faiz		273.784	8.802.656
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(24.263)
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(92.601.302)</b>	<b>(1.046.643)</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(92.596.268)	(986.569)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(5.034)	(60.074)
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>25.089.409</b>	<b>(33.383.786)</b>
Kredilerden nakit girişleri	25	312.892.000	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	25	(239.166.443)	(95.776.943)
Ödenen faiz		(53.125.228)	62.648.408
İşletmenin kendi paylarını alması ile ilgili nakit giriş / (çıkışları)	14	4.489.080	(255.251)
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>7.694.951</b>	<b>1.633.491</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>7.694.951</b>	<b>1.633.491</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		3.249.982	1.616.491
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>3</b>	<b>10.944.933</b>	<b>3.249.982</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.12.2020 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 8,17-TL olup piyasa değeri 2.712.503.611-TL'dir.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

d) Şirket Kar Dağıtım Politikası ve 2019 Yılı'nın Kar Dağıtım Hakkında Bilgi

### Kar Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtım konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

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

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

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

Buna göre;

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Kar Dağıtım Zamanı

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

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

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

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

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

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

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

### 2019 Yılı Temettü Dağıtımı

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları [www.dogusgyo.com.tr](http://www.dogusgyo.com.tr) adresinde yer alan web sayfamızdaki "Yatırımcı İlişkileri" bölümü altında, 27.05.2020 tarihinde yapılan 2019 Yılı Genel Kurul Bilgileri içerisinde "Kar Dağıtım Tablosu" kısmında yer almaktadır.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2019 yılı faaliyetlerinden 95.044.820-TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 45.457.370,56-TL dönem karı 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 2019 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen 45.457.370,56-TL tutarındaki karın 64.671.667,63-TL

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

tutarındaki geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesine ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kar dağıtımı yapılmamasına, TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin solo finansal tablolara göre 95.044.820-TL olarak gerçekleşen net dönem karının ise olağanüstü yedeklere alınmasına ve bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2019 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 Doğuş Holding A.Ş. İç Denetim bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

12 Şubat 2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında;

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

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

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

#### 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 Doğuş Center Maslak gayrimenkulünün çok büyük bir kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Hukuki takibi gerektirecek tahsilat sorunu bulunmamaktadır.

26.12.2013 tarihinde kısmi bölünme yolu ile şirket portföyüne katılan Gebze Center AVM 2020 yılını yaklaşık %89 doluluk oranı ile tamamlamıştır. 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

06.09.2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil olmuştur. Doluluk oranı yaklaşık %99 olan gayrimenkulün kiracılarının çoğunun kiracılarının çoğunun kurumsal firmalar olması nedeniyle herhangi bir tahsilat sorunu yaşanmamaktadır. Doğuş Center Etiler kiracılarından Fleetcorp Taşıt Kiralama firması iflasını açıklamış olup konu hukuk birimlerine aktarılmıştır.

Doğuş 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 Doğuş Holding A.Ş. ye Nisan 2019 tarihi itibarıyla aylık 3 milyon TL+KDV bedelle kiralanmıştır.

### Likidite Riski

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

Şirketin likidite riskinin ifadesi olan cari oran (Dönen Varlıklar/KVYK) 31.12.2020 mali tablolarına göre 0.33 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 11.11.2019 tarihinden almış olduğu karar doğrultusunda 20 milyon Avro tutarındaki kredinin TL'ye dönüştürülmesi hususunda Halkbank ile anlaşma sağlanmıştır. İlgili kredinin şartları: 6 ayda bir faiz vade sonunda (Kasım 2022) anapara ödemeli, yıllık faiz oranı %15.5 olarak belirlenmiştir. Halkbank ile yapılan görüşmeler sonucunda 23 Mart 2020 tarihinde kredi faiz oranı %14,5 olarak revize edilmiştir. Temmuz ayından itibaren ilgili oran %13 seviyesine iyileştirilmiştir.

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

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

31.12.2020 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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

31.12.2020 tarihli bağımsız denetim raporunun 25 nolu dipnotunda detaylı bilgi verilmiştir.

### Kur riski

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

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

Şirketin 31.12.2020 dönem sonu itibarıyla 84.894.777 Euro ve 180.888.755-TL tutarında kredi anapara ve tahakkuk etmiş faiz borcu bulunmaktadır.

Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır. 31.12.2020 tarihi itibarıyla 39.083.415-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 değişiminin şirketin mali yapısına kur etkisinin yaklaşık 223.3 milyon TL olduğu görülmüştür.

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

### Faiz oranı riski

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

Şirket, kredi faizlerinde uzun vadeli ve değişken faizli krediler kullanarak faiz oranı değişim riskini azaltmaktadır. 31.12.2020 tarihli bağımsız denetim raporunun 25 nolu dipnotunda detaylı bilgi verilmiştir.

. Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a", 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin "a, b, c ve d" bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uyduğu görülmüştür

### Finansal Olmayan Riskler

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

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

Maslak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı: İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak kesinleşmiş ve 12 Mart 2014 tarihinde askıya çıkarılmış, 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planına Şirketimizce itiraz edilerek düzeltilmesi talebimizin reddi neticesinde, imar planının yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle İstanbul 2 İdare Mahkemesinde açılan bu davada talep edilen yürütmenin durdurulması talebimizin reddi kararı 11.06.2015 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 29.02.2016 tarihinde tarafımıza

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

tebliğ edilmiştir. İstanbul 2 İdare Mahkemesinin kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

Maslak ve çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 07.07.2015-07.08.2015 tarihleri arasında askıya çıkarılmış bulunan "Sarıyer ilçesi, Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na 03.11.2015 tarihinde yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle açmış olduğumuz dava ile ilgili olarak, İstanbul 2 İdare Mahkemesinin yürütmenin durdurulması talebimizin reddine dair kararı 04.04.2016 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 20.06.2017 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiştir. İstanbul 2 İdare Mahkemesinin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 04.06.2018 tarihinde tarafımıza tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiş olup, yasal süresi içerisinde bu karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

Maslak ve çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği: Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 17.10.2016-17.11.2016 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Plan Değişikliğine 16.11.2016 tarihinde itiraz edilmiş, yasal süre içerisinde de ilgili imar planının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle 06.02.2017 tarihinde İstanbul 3 İdare Mahkemesinde dava açılmıştır. İstanbul 3 İdare Mahkemesinin yürütmenin durdurulması talebimizin kabulüne dair karar 13.11.2017 tarihinde, imar plan değişikliğinin iptali kararı ise 30.01.2018 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 3 İdare Mahkemesinin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 26.12.2018 tarihinde tarafımıza tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesinin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı ilgili karara karşı temyiz yoluna başvurmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

Bunların dışında;

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 6, icra takipleri sayısı 24, tahliye davası 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 2 ve idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 31.12.2020 Bağımsız Denetim Raporu Not 9'da ve yukarıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket 01.01.2020-31.12.2020 dönemi içinde yasal bildirimlerini ve mevzuat gerekliliklerini eksiksiz olarak yerine getirmiştir. Herhangi bir cezai yaptırım durumu olmamıştır.

### Sermaye Yönetimi

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

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2020-31.12.2020 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

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



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### VI-DİĞER HUSUSLAR

a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	1.278.395	9.832.768
Dg Financial Advisers LTD	1.411.662	941.249
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	629.012	178.090
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	28.645	-
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	598	-
<b>Toplam</b>	<b>3.348.312</b>	<b>10.952.107</b>

<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Doğuş Holding A.Ş.	33.197.669	50.437.710
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	-	468.846
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	-	16.169
<b>Toplam</b>	<b>33.197.669</b>	<b>50.922.725</b>

<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	16.928.358
Doğuş Holding A.Ş.	-	3.540.000
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	-	1.218.602
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	9.004	-
<b>Toplam</b>	<b>9.004</b>	<b>21.686.960</b>

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2019</b>
<b>Kira ve diğer gelirler</b>		
Doğuş Holding A.Ş.	44.273.226	27.079.855
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	21.979.750	23.657.873
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	13.930.235	11.991.206
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	8.416.540	10.356.440
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	5.957.538	4.734.494
Dg Financial Advisers LTD	1.633.682	1.096.188
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.412.164	1.520.376
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	705.846	-
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	302.034	260.304
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	18.758	20.883
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks. Tic. A.Ş.	-	11.273
Doğuş Bilgi İşlem ve Tekn. Hizm. A.Ş.	-	320.000
<b>Toplam</b>	<b>98.629.773</b>	<b>81.048.892</b>

Şirket'in 1 Ocak 2020 -31 Aralık 2020 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 3.679.967 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 1.282.706 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 1.962.206 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 405.901 TL'si DG Financial Advisers LTD'den, 4.878 TL'si Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş.'den ve 24.276 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır.

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2019</b>
<b>Hizmet giderleri ve diğer giderler</b>		
Doğuş Holding A.Ş.	18.266.123	16.860.743
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	595.768	645.966
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	439.498	548.761
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	386.152	81.959
VDF Filo Kiralama A.Ş.	247.165	178.017
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	162.688	176.169
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	6.565	2.210
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	700	136.482
Antur Turizm A.Ş.	-	3.550
Dolce Unlu Ürünler ve Nat. Çiçekçilik San. Tic. Ltd. Şti	-	1.135
VDF Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	964
<b>Toplam</b>	<b>20.104.659</b>	<b>18.635.956</b>

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

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

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

Çalışanlara 01.01.2020-31.12.2020 döneminde 63 saat mesleki eğitim ve yabancı dil eğitim imkanı sağlanmıştır.

Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 31.12.2020 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 650.391-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 543.136-TL

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

(31.12.2019: 386.284-TL) dir.

Kullanılmamıő izin karşılığı olarak 686.051-TL (31.12.2019:582.668-TL) ayrılmıştır.

Şirketin personel yedekleme politikası mevcuttur.

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

01.02.2021 tarihli özel durum açıklaması ile kamuoyu ile paylaŐılmıŐ olan 01.02.2021 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden,

Tüm dünyayı ve ülkemizi etkisi altına alan Koronavirüs (Covid-19) salgınıyla mücadele kapsamında 20 Kasım 2020 tarihli genelge ile getirilen yasal kısıtlamalara bağlı olarak Şirket portföyünde yer alan Gebze Center AVM'de yaşanan ziyaretçi sayısında ve cirolardaki azalış nedeniyle:

- Gebze Center AVM'de 20 Kasım tarihli genelge doğrultusunda kapatılan sinema, ocuk oyun alanı ve bowling alanından, uygulama ve alınan kararlarda bir değişiklik olmadığı sürece, kapalı kaldığı dönemlere istinaden kira alınmamasına,

- Gebze Center AVM'de 20 Kasım tarihli genelge doğrultusunda sadece paket servisi/gel-al hizmeti veren yeme-içme kategorisindeki kiracılardan uygulama ve alınan kararlarda değişiklik olmadığı sürece, sözleşmede yazan ciro oranları üzerinden ciro kirası alınmasına; paket servisi hizmeti veremeyen yeme-içme kategorisindeki kiracılardan ise yine uygulama ve alınan kararlarda değişiklik olmadığı sürece kira alınmamasına,

- Bunlar dışında kalan tüm kiracılara destek olmak amacıyla Ocak ayı ile sınırlı olmak üzere sözleşmelerinde geçerli olan kira bedelleri üzerinden %50 oranında kira indirimi uygulanmasına, karar verilmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 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. Ancak Borsa İstanbul A.Ş. 27.09.2019 tarihli ve 2019/182 sayılı ve Sermaye Piyasası Kurulunun 19.09.2019 tarihli ve 52 sayılı kararları çerçevesinde şirketler yeniden gruplandırılmıştır. İlgili gruplandırma kapsamında Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Ana Pazar - Grup 1'de yer almaktaydı. Ancak Borsa İstanbul tarafından 17.09.2020 tarihinde yapılan 2020/5.8 Duyuru çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2021'de Pazarı Alt Pazar olarak belirlenmiştir.

01.01.2020-31.12.2020 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)'ne göre yapılması gereken şirket içi düzenlemelerin verilen süreler içinde yapılması çalışmalarını sürdürerek Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğleri ve 6102 numaralı Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilintili mevzuatlardaki gelişmeleri ve uygulamaları dikkate alınarak gerekli çalışmaları yapmaya devam edecektir.

Şirketimiz 01.01.2020-31.12.2020 hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasında gerekli özeni göstermiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır.

#### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme

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

07.07.2015-07.07.2016 dönemine ait rapor 07.07.2015 tarihinde,  
28.06.2016-28.06.2017 dönemine ait rapor 28.06.2016 tarihinde,  
31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait rapor 31.05.2017 tarihinde,  
31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait rapor 31.05.2018 tarihinde,  
30.05.2019-30.05.2020 dönemine ait rapor 30.05.2019 tarihinde,  
01.06.2020-01.06.2021 dönemine ait rapor 01.06.2020 tarihinde,  
yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) açıklama yapılmıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.06.2020-01.06.2021 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9,34 olarak belirlenmiştir.

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

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

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.

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.

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

### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyumluluk

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. Ancak Borsa İstanbul A.Ş. 27.09.2019 tarihli ve 2019/182 sayılı ve Sermaye Piyasası Kurulunun 19.09.2019 tarihli ve 52 sayılı kararları çerçevesinde şirketler yeniden gruplandırılmıştır. İlgili gruplandırma kapsamında Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Ana Pazar - Grup 1'de yer almaktaydı. Ancak Borsa İstanbul tarafından 17.09.2020 tarihinde yapılan 2020/5.8 Duyuru çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2021'de Pazarı Alt Pazar olarak belirlenmiştir.

01.01.2020-31.12.2020 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2020-31.12.2020 döneminde 5 (beş) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Ayrıca; Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2020-31.12.2020 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2020-31.12.2020 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

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)'ne göre yapılması gereken şirket içi düzenlemelerin verilen süreler içinde yapılması çalışmalarını sürdürerek Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğleri ve 6102 numaralı Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilintili mevzuatlardaki gelişmeleri ve uygulamaları dikkate alınarak gerekli çalışmaları yapmaya devam edecektir.

01.01.2020-31.12.2020 tarihlerinde, önceki dönemlerde olduğu gibi Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuş olup, uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar çatışması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığını ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim Komitesi 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'ne göre yapılması gereken şirket içi düzenlemelerin en iyi yönetim uygulamaları olmaları için çalışmaları 01.01.2020-31.12.2020 döneminde devam etmiş olup 2021 yılında çalışmaları sürdürülecektir.

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

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

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

01.01.2019-31.12.2019 dönemine ait finansal raporu 20.02.2020

01.01.2019-31.12.2019 dönemine ait faaliyet raporu 26.02.2020

01.01.2020-31.03.2020 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 08.06.2020

01.01.2020-30.06.2020 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 10.08.2020

01.01.2020-30.09.2020 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 09.11.2020

01.01.2020-31.12.2020 dönemine ait finansal rapor 22.02.2021 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) duyurulmuştur.

01.01.2020-31.12.2020 tarihlerinde Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda kurulan komiteler etkin olarak

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

faaliyetlerini sürdürmüŐler. Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuŐtur. Uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar çatışması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların Şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığını ve Şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'de Yönetim ve İcra işleyiŐinde Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tüm mevzuatların titizlikle uygulandığına; pay sahipleri, menfaat sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Yönetim Kurulu işlerliği açısından prensiplere uyumun 01.01.2020-31.12.2020 döneminde de daha da iyiye gittiğini ve Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin hiçbir çıkar çatışmasına rastlanmadığını beyan ederiz.

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

Şirketimiz 01.01.2020-31.12.2020 hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasında gerekli özeni göstermiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) Şablonları kullanılarak yapılacaktır.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY  
Başkan

Murat Bahadır TEKER  
Üye

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ  
Üye

## VII. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evret	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
<b>Kurumsal Yönetim Uyum Raporu</b>						
<b>1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI</b>						
1.1.2- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
<b>1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI</b>						
1.2.1. Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
<b>1.3. GENEL KURUL</b>						
1.3.2. Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7. İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyeti konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Böyle bir durum oluşmamıştır.
1.3.8. Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tablo hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10. Genel kurul gündeminde tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					Genel Kurul gündeminde Bağışlar hakkında ayrı bir madde yer almış olup yapılan herhangi bir bağış ve yardım bulunmadığı hususunda Genel Kurul Bilgilendirme dökümanında ve toplantı esnasında açıklama yapılmıştır.
1.3.11. Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
<b>1.4. OY HAKKI</b>						
1.4.1. Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2. Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					Şirketimiz hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Şirket esas sözleşmesinde (A) Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Bunun dışında Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.
1.4.3. Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın genel Kurul'unda oy haklarını kullanmamıştır.					X	
<b>1.5. AZLIK HAKLARI</b>						
1.5.1. Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

3.4 MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLER İLE İLİŞKİLER						
3.4.1. Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve şokulsuz müşteri memnuniyeti anlayışı ile faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3. Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4. Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamında ki hassas bilgilerin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1. Yönetim kurulu Etik davranış Kurallarını belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmıştır.	X					
3.5.2. Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler alınmıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1. Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2. Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1. Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.2.2. Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3. Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4. İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5. Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7. Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.	X					
4.3. YÖNETİM KURULU YAPISI						

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.3.9 Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek o amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.	X					Şirket Yönetim Kurulu'nun 27 Haziran 2016 tarihli toplantısında onaylanan kadın üye politikası doğrultusunda şirket YK'na %25 oranında kadın üye atanması hususunda hedef belirlenmiştir. 27 Mayıs 2020 tarihli YK toplantısında değerlendirilerek; küresel ölçekte yaşanan COVID-19 salgının ülkemizi de derinden etkileyen ekonomik ve sosyal son derevr olumsuz etkileri ve sebep olduğu hızlı değişimlerin yaşandığı bu süreç nedeniyle şirket yönetim kuruluna kadın üye atanması hususunda bir gelişme yaşanmadığı ancak önmüzdeki süreçte yaşanması beklenen normalleşme sürecinde konunun tekrar gündeme alınacağı hususunda karar alınmıştır.
4.3.10. Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
<b>4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ</b>						
4.4.1. Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2. Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlanmıştır.			X			Konuya ilişkin bir süre tanımlanmamıştır. Fakat gerekli bilgilerin toplantı öncesinde makul bir süre içinde Yönetim Kurulu üyelerimize ulaştırılmasına azami gayret gösterilmektedir.
4.4.3. Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildirilen üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					Bu olanak YK üyelerimize tanınmıştır ancak 2020 yılı içerisinde YK üyelerimiz tarafından böyle bir bildirim gelmemiştir. Yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.4.4. Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5. Yönetim Kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6. Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.4.7. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerine TTK 395. ve 396. maddelerinde belirtilen işlemleri yapabilmeleri için izin verilmiştir. 2019 yılı içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ancak bu durum hiçbir şekilde çıkar çatışmasına yol açmamış, yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevlere ilişkin bilgilere ve özgeçmiş bilgilerine genel kurul bilgilendirme dökümanında, faaliyet raporlarında, şirketin kurumsal internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yer verilmiştir.
<b>4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER</b>						
4.5.5. Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulunun beş üyeden oluşması, mevzuat gereğince komite başkanlarının bağımsız üyelerden oluşması gerekliliği gibi nedenlerle, Yönetim Kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almak zorunda kalmaktadırlar. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması nedeniyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.5.6. Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7. Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Komitelerin danışmanlık hizmeti aldığı herhangi bir kişi ve kuruluş yoktur. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması nedeniyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.5.8. Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
<b>4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİVİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR</b>						
4.6.1. Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.	X					
4.6.4. Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5. Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X			Yönetim Kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda YK Üyeleri-Danışman ve idari sorumluluğu bulunan personel olacak şekilde 3 başlıkta verilmektedir.

## VIII. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

<b>1. PAY SAHİPLERİ</b>	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Yoktur
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	Yoktur
Genel Kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Yoktur
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822802">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822802</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822832">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822832</a>
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamıştır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/821148">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/821148</a>
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/821148">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/821148</a>
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Bağış ve Yardım Politikası
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846890">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846890</a>
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Esas Sözleşme 21'inci madde
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	27.05.2020 tarihinde yapılan 2019 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısında, pay sahipleri ve temsilcileri dışında şirketin Genel Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yrd. ve Mali İşler Müdürü, bir Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Denetim Şirketinden bir yetkili hazır bulunmuşlardır.
<b>1.4. Oy Hakları</b>	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Şirketimiz hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Şirket esas sözleşmesinde (A) Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Bunun dışında Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	94,08%
<b>1.5. Azlık Hakları</b>	

Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
<b>1.6. Kar Payı Hakkı</b>	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar> Kar Dağıtım politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	<p>Gündemin 7nci maddesi kapsamında; 2019 yılı faaliyet karına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisi okundu.</p> <p>Şirketimiz tarafından Türk Ticaret Kanunu ve 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 ve PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ait finansal tablolarına göre, 2019 yılı faaliyetlerinden 95.044.820-TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 45.457.370,56-TL dönem karı gerçekleşmiştir.</p> <p>2019 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen 45.457.370,56-TL tutarındaki karın (64.671.667,63-TL) tutarındaki geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesine ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kar dağıtımı yapılmamasına, TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin solo finansal tablolara göre 95.044.820-TL olarak gerçekleşen net dönem karının ise olağanüstü yedeklere alınmasına ilişkin Yönetim Kurulu'nca hazırlanan öneri ve ekli kar dağıtım tablosu Genel Kurul'un onayına sunuldu. Kar dağıtımı yapılmaması hususu fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylamalar neticesinde, 1 TL'lik nominal değerde payın red oyuna karşılık 313.877.505,667 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi.</p>
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846890">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846890</a>

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Genel Kurul Toplantıları**

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
27.05.2020	0	94,54%	0,0000003%	94,54%	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul Toplantı Setleri>Genel Kurul Bilgileri>2019 Yılı Genel Kurul Bilgileri>Toplantı Tutanağı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul Toplantı Setleri>Genel Kurul Bilgileri>2019 Yılı Genel Kurul Bilgileri>Toplantı Tutanağı	14. madde	33	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822802">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822802</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822832">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822832</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/831535">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/831535</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/839024">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/839024</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846890">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846890</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846898">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846898</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/851788">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/851788</a>

<b>2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK</b>	
<b>2.1. Kurumsal İnternet Sitesi</b>	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri, Ana Sayfa>Kurumsal, Ana Sayfa>SSS
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup konu hakkındaki bilgi şirket internet sitesinin; Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Operasyonel ve Finansal Veriler>Faaliyet Raporları>Yıllık Faaliyet Raporları>2019>Faaliyet Raporu 2019
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe ve İngilizce
<b>2.2. Faaliyet Raporu</b>	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/ Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları başlıkları altında yer almaktadır.
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/ Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı Yapı ve Bağımsızlığı başlıkları altında yer almaktadır.
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/ Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler, başlıkları altında yer almaktadır.



DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>İnsan Kaynakları ve Personel Yedekleme Politikası
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Yoktur
<b>3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk</b>	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Kurumsal>Şirket Bilgileri>Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Ana Sayfa>Kurumsal>Şirket Bilgileri>Kurumsal Sosyal Sorumluluk
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Yoktur
<b>4. YÖNETİM KURULU-I</b>	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	28.12.2020
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	27 Mayıs 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda şirket Yönetim Kurulu'na seçilen üyelerin 5 Haziran 2020 tarihli ilk Yönetim Kurulu toplantısında yaptıkları görev taksimi sonucunda ; Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Hüsnü Akhan'ın seçilmesine,  Şirketin yönetimi ve temsili Yönetim Kuruluna aittir. Şirket Yönetim Kurulu Başkanı, İcra Kurulu Üyesi Hasan Hüsnü Güzelöz, Yönetim Kurulu Üyesi Ekrem Nevzat Öztangut, Genel Müdür Çağan ERKAN'dan herhangi ikisinin şirket kaşe veya ünvanı üzerine atacakları müşterek imzaları ile şirketi her konuda en geniş şekilde temsil ve ilzam etmelerine,  04.05.2018 tarih ve 2018/20 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen, TTK'nın 367 ve 371.maddesi ve esas sözleşme hükümlerine uygun olarak düzenlenen Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu İç Yönergesi kapsamında yapılan diğer atama ve yetkilerin aynen devamına, İşbu hususların tescil ve ilan edilmesine katılanların oybirliği ile karar verildi.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Yoktur
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	5.Şirketin Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizmasına İlişkin Bilgiler
Yönetim kurulu başkanının adı	Hüsnü Akhan
İcra başkanı / genel müdürün adı	Çağan Erkan

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/871055">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/871055</a>
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Kadın Üye Politikası
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Yoktur

**Yönetim Kurulunun Yapısı**

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Hüsnü Akhan	İcrada görevli değil	Bağımsız üye değil	04.04.2013		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Hasan Hüsnü Güzelöz	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	03.01.2011		Değerlendirilmedi	Hayır	Hayır
Ekrem Nevzat Öztanğut	İcrada görevli değil	Bağımsız üye değil	03.01.2011		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Mustafa Sabri Doğrusoy	İcrada görevli değil	Bağımsız üye	09.04.2014	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822781">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822781</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822802">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822802</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/839024">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/839024</a>	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Murat Bahadır Teker	İcrada görevli değil	Bağımsız üye	26.06.2018	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822781">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822781</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822802">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822802</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/839024">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/839024</a>	Değerlendirildi	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	26
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	100%
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	2 gün önce
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Yönetim Kurulu İç Yönergesi
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Sınırlama bulunmamaktadır.

<b>4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler</b>	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	1. Genel Bilgiler/ Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı Yapı ve Bağımsızlığı, başlığı altında yer almaktadır.
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/370675">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/370675</a>

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

<b>4. YÖNETİM KURULU-III</b>	
<b>4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II</b>	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Denetim Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Riskin Erken Saptanması Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi başlığı altında yer almaktadır.
<b>4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar</b>	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporunun Genel Müdür'ün Mesajı ve 4. Finansal Durum başlığı altında yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Ücret Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	2. Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar/Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, Kar Payı Gibi Menfaatlar başlığı altında yer almaktadır.

**Yönetim Kurulu Komiteleri-II**

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi		100%	100%	7	7
Kurumsal Yönetim Komitesi		67%	67%	5	5
Riskin Erken Saptanması Komitesi		67%	67%	7	7