

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.



01.01.2022 – 31.12.2022

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Saygıdeğer Paydaşlarımız,

Merkez üssü Kahramanmaraş olan ve Gaziantep, Malatya, Diyarbakır, Kilis, Şanlıurfa, Adıyaman, Hatay, Osmaniye ve Adana illerimizi etkileyen deprem felaketinin derin üzüntüsünü yaşıyoruz. Depremde yaşamını yitiren vatandaşlarımıza Allah'tan rahmet, ailelerine başsağlığı ve yaralılarımıza ise acil şifalar dilerim. Doğuş Grubu olarak, faaliyet gösterdiğimiz birçok alandaki şirketlerimizle deprem felaketinin yaralarını sarmak ve ihtiyaç sahiplerine ulaşmak için çalışıyoruz. Biliyoruz ki bu zor günleri sahip olduğumuz eşsiz dayanışma ruhu ile atlatacağız.

2022 yılı küresel enflasyonun yüksek seyrettiği, finansal belirsizliklerin ve resesyon endişelerinin arttığı bir yıl oldu. Rusya-Ukrayna savaşıyla birlikte artan jeopolitik riskler ve pandemi sonrası normalleşme politikaları, dünya ekonomisindeki yavaşlamayı da beraberinde getirdi. Artan enerji ve emtia fiyatları, dünya genelinde uzun yıllardır görülmemiş yüksek enflasyon seviyelerine sebep oldu. Bu gelişmelerle birlikte tüm dünyada ekonomi politikaları hızla değişti ve enflasyonla mücadele kapsamında merkez bankaları hızlı bir şekilde para politikalarını sıkılaştırmaya başladı. Bu görünüm küresel ekonomiyi derinden etkilerken; özellikle gelişmiş ekonomilerde durgunluk ve yavaşlama risklerini daha belirgin hale getirdi.

Türkiye ise büyüme ve istihdam artışı odaklı ekonomi politikaları uyguladı. Genişlemeci para politikaları, beklentilerin üzerinde seyreden turizm gelirleri ve kredi büyümesinin etkisiyle; ekonomik büyüme 2022 yılında güçlü seyrini korudu.

Doğuş GYO olarak, 2022 yılında pandemi sonrası normalleşme süreci kapsamında yoğun bir yıl geçirdik. Önlemlerin kontrollü şekilde azalmasıyla birlikte portföyümüzdeki hareketlilik de hızlandı. Mevzuat ve regülasyonlardaki değişimler nedeniyle özellikle AVMler açısından zorlayıcı bir yıl olmasına karşın, Doğuş GYO ekibi olarak, yoğun değişim sürecine hızlı uyum sağlayarak, regülasyonlarla uyumlu etkin maliyet yönetimi ile operasyonel karlılığımızı sürdürdük.

Şirketimiz portföyünde yer alan Gebze Center AVM ziyaretçi sayısı, 2020 ve 2021 yıllarında pandemi, alınan tedbirler, sokağa çıkma yasakları gibi nedenler ile düşük seyrederken, 2022 yılında pandemi dönemi öncesi seviyeleri olan 9,64 milyon ziyaretçi sayısına ulaştı. Perakende sektörünün 2022 yılındaki olumlu gelişimine paralel olarak, Gebze Center AVM'de yeni yapılan kiralamalar ile yıl sonunda doluluk oranı %96,3 seviyesine çıktı. Ciro su ise 1,5 milyar TL seviyesini aştı. Ofislere dönüş ve esnek çalışma modelleri ile iş hayatının normalleşmesi ile birlikte ofis binalarımızdaki doluluk oranları korundu.

Diğer yandan, 2016 yılında portföyümüze kattığımız Doğuş Center Etiler Ofis Binası'nın 2022 nisan ayında KDV hariç 24,85 milyon Euro bedel ile satışını gerçekleştirdik. Küresel finans piyasalarında yaşanan likidite daralması ve kredi imkanlarının azaldığı göz önünde bulundurulduğunda; Doğuş GYO olarak finansal sürdürülebilirlik vizyonumuz doğrultusunda gerçekleştirdiğimiz bu satıştan elde edilen gelir Şirketimize önemli fırsatlar sağladı. Şirketimizin kredi kullanmakta olduğu bankalar ile yapılan görüşmeler sonucunda; döviz bazlı banka kredileri erken ödeme yapılarak azaltıldı, var olan kredilerimizin bir kısmında ödeme vadeleri uzatıldı ve yeni kredi limitleri temin edildi. Tüm bunlar sonucunda Şirketimizin döviz yükümlülüğü ve finansman giderleri azaltılarak ileriye yönelik finansman ihtiyacı rahatlatıldı.

Odağımızda olan sürdürülebilirlik konusunda da önemli bir adım atarak, yıllardır son derece titizlikle yürütülen, kurumsal yönetim, çevreye duyarlılık ve kurumsal sosyal sorumluluk çalışmalarımızı, yeniden yapılandırdık ve 2022 yılında sürdürülebilirlik çatısı altında ele almaya başladık. Diğer yandan, sürdürülebilirlik alanındaki çalışmalarımızı hızlandırmak için Kasım ayı itibarıyla Sonat Kaymaz Invalue Danışmanlık'tan Sürdürülebilirlik Yönetimi Danışmanlığı hizmeti almaya başladık. Bu çalışmalar kapsamında ilk adım olarak Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi Görev ve Çalışma Esasları, sürdürülebilirlik çalışmalarını da kapsayacak şekilde güncellendi.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Kurumsal sŸrdŸrŸlebilirlik yapılanmamız devam ederken, portfŸylerimizdeki topluma ve çevreye katkı sunduğumuz faaliyetlerimiz de hız kesmeden devam etti.

2022 yılsonu itibarıyla, Doğuş GYO'nun Doğuş Center Maslak, D-Ofis Maslak, Doğuş Etiler Spor Merkezi, Gebze Center AVM, Gebze Center Otel ve Gebze Center Otomotiv Showroom ve Servis'ten oluşan yatırım amaçlı gayrimenkul portfŸyŸnŸn toplam kiralanabilir alanı 195 bin m2 ve gayrimenkullerin toplam ekspertiz değeri 5,05 milyar TL olarak gerçekleşti.

2022 yılında gayrimenkullerimizden elde ettiğimiz kira gelirlerimiz 250 milyon TL, faaliyet karımız 3.24 milyar TL ve net karımız 2.66 milyar TL olarak gerçekleşti.

Doğuş GYO olarak, zorlu ve belirsiz devam eden ekonomik koŐullara rağmen, bu yıl da baŐarılı sonuçlara imza attık. Bu sŸrete çok bŸyŸk emek ve katkısı olan çalışma arkadaşlarıma, ana hissedarımız Doğuş Holding'e, bizi destekleyen ve gŸvenen tŸm paydaşlarımıza teŐekkŸr ederim.

2023, Cumhuriyetimizin 100. yılı olması nedeniyle hepimiz için ayrı bir Ÿnem ve değere sahip. Her zaman olduğu gibi sadece ekonomide yarattığımız etkiyi değil, çevresel ve sosyal hayata kattığımız değeri Ÿnemsemeye ve bu bilinçle çalışmaya devam edeceğiz. Dinamik bilanço yŸnetimimiz ve yetkin insan kaynağımızla tŸm koşullarda kiracı ve ziyaretçilerimizin yanında olmayı, topluma ve ekonomimize katkı sağlamayı ve tŸm paydaşlarımız için değer yaratmayı sŸrdŸreceĐiz. 2023 yılının Ÿlkemiz, sektŸrŸmŸz ve Şirketimiz için baŐarılı bir yıl olmasını diliyorum.

Saygılarımla,

ağan Erkan
Genel MŸdŸr

İÇİNDEKİLER

I-GENEL BİLGİLER	5
Tarihçe.....	5
Vizyon.....	5
Misyon.....	7
Yatırım Stratejisi.....	7
II-YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR	25
III-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER	26
IV-FİNANSAL DURUM	45
V-ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ	60
VI-DİĞER HUSUSLAR	63

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

I-GENEL BİLGİLER

Raporun Dönemi	: 01.01.2022 – 31.12.2022
Ortaklığın Ünvanı	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi “Doğuş GYO”
Kayıtlı Sermayesi	: 500.000.000-TL
Çıkarılmış Sermayesi	: 332.007.786-TL
Merkez Adresi	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi No:4/7Maslak/Sarıyer 34398 İstanbul
Telefon No	: (212) 335 2850
Fax No	: (212) 335 2899
Ticaret Sicil Numarası	: 373764
Mersis No	: 0648-0081-4890-0019
İnternet Sitesi Adresi	: www.dogusgyo.com.tr
E-posta Adresi	: info@dogusgyo.com.tr

TARİHÇE

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

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

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

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

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

26 Aralık 2013 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Gebze Center Alışveriş Merkezi, Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil oldu. Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ő. tarafından 2008 Ağustos ayında inşaatına başlanan Gebze Center AVM, 59.054 m² kiralanabilir alanı, ve 130 mağaza 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

geliştirme çalışmalarına başlandı. 20 Şubat 2015 tarihinde alınan yapı ruhsatı ile projenin inşaat aşamasına geçildi. 47.045 m2 inşaat alanı bulunan proje kapsamında, 158 odalı otel ve çeşitli ticari alanlar bulunuyor.

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

6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler, Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil oldu. Doğuş Center Etiler, 36.440,80 m2 arsa üzerinde 45 adet bağımsız bölümden oluşan ve 9.827 m2 kiralanabilir alana sahip, bölgenin önemli ofis binalarından biridir.

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

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

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

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

2018 yılı Aralık ayında İstanbul'un en önemli iş ve ticaret merkezlerinden biri olan Maslak bölgesinde yer alan D-Ofis Maslak ofis binası ile Doğuş Etiler 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 Etiler Spor Merkezi ise İstanbul'un en prestijli spor merkezlerinden D-Gym tarafından işletilmekte olup 6.745 m2 kiralanabilir alandan oluşuyor..

Gayrimenkul portföyümüzde yer alan 45 adet bağımsız bölümden oluşan Doğuş Center Etiler ofis binasının 2022 yılının Nisan ayında, satış işlemi tamamlanarak gayrimenkul yatırım portföyümüzden çıktı.

2022 yılının sonu itibarıyla Doğuş GYO'nun gayrimenkul yatırım portföyü; Doğuş Center Maslak, D-Ofis Maslak, Doğuş 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 5,05 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

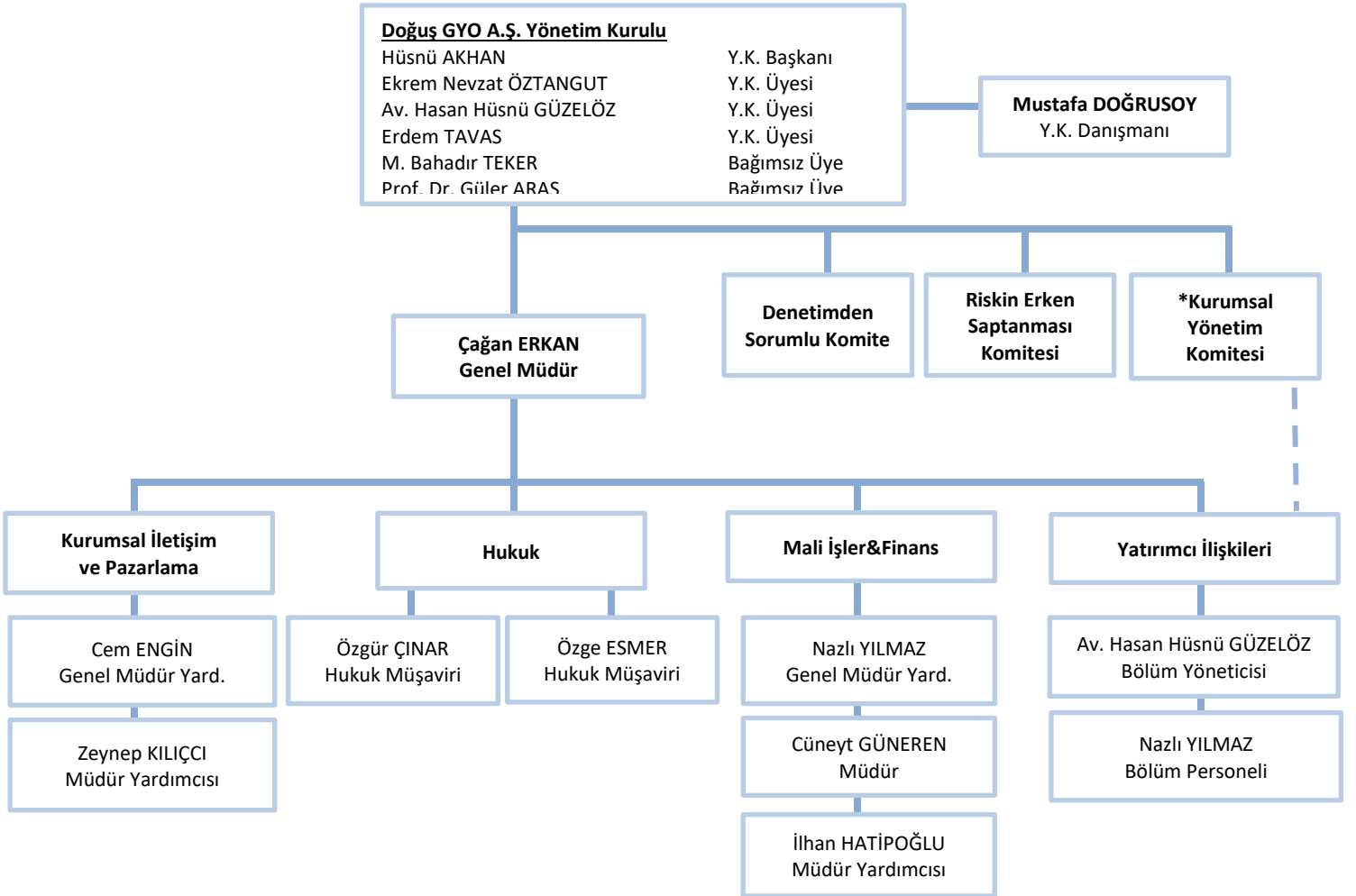
Doğuş GYO istikrarlı bir büyüme sağlayarak gayrimenkul portföy büyüklüğünü ve piyasa değerini artırmayı ve bunu yaparken hissedarlarına, paydaşlarına, müşterilerine, kanunlara, kurumsal etik değerlere ve çevreye saygılı ve duyarlı olmayı, şeffaf ve denetlenebilir olmayı misyon edinmiştir.

YATIRIM STRATEJİSİ

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

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

Organizasyon Şeması ve Dönem İçindeki Değişiklikler



*15.12.2022 tarihli ve 2022/29 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları arasına sürdürülebilirlik ve ESG yönetimi ile ilgili konular da dahil edilmiş olup Kurumsal Yönetim Komitesi ile ilgili bölümde detaylı biçimde açıklanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31.12.2022 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2022 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2021 Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,78	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	14,67	14,67
Diğer Halka Açık Kısım	B	Hamiline	84,55	84,55
Toplam			100	100

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

31.12.2022 tarihi itibarıyla, Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 500.000.000 TL, Ödenmiş Sermayesi ise 332.007.786 TL'dir. Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre sermayenin %5 ve %10'undan fazlasına sahip ortaklar;

Doğuş Holding A.Ş. : %94,4362

Toplam : % 94,4362

01.01.2022 - 31.12.2022 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamaktadır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2022 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

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

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Oy Hakkı	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Toplam Oy Hakkı	İmtiyazlı/İmtiyazsız Payların Toplam Oy Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş.	A	1	2.604.451,264	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	1	48.693.875,297	14,67
Diğer (Halka Açık Kısım)	B	1	280.709.459,439	84,55
TOPLAM			332.007.786,00	100,00

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 oy hakkı kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2022 – 31.12.2022 döneminde azınlık pay sahiplerimiz tarafından şirketimize ulaşan herhangi bir eleştiri veya şikayet olmamıştır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Şirketimizde oy hakkına haiz bulunan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir.

Şirketimizin sermayesinde karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

Azınlık hakları Şirket ana sözleşmesinin Genel Kurul Toplantıları başlıklı 21'inci maddesinde açıklanmıştır. Mevzuat ve esas mukavelede yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul toplantısında oylama elektronik oy kullanımı ile açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır.

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

- Yoktur.

Şirketin Esas Sözleşmesi ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

- Yoktur.

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

Yönetim Kurulu

31.03.2022 tarihinde gerçekleştirilen 2021 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 2022 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Genel Kurul tarihine kadar görev yapmak üzere 1 yıllık süre için seçilmiş Yönetim Kurulu Üyeleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Adı, Soyadı	Ünvanı	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi	İcra Durumu	Bağımsızlık Durumu
Hüsnü AKHAN	Başkan	31.03.2022	31.03.2023	İcracı değil	
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	31.03.2022	31.03.2023	İcracı değil	
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	31.03.2022	31.03.2023	İcracı	
Erdem TAVAS	Üye	31.03.2022	31.03.2023	İcracı değil	
Murat Bahadır TEKER	Üye	31.03.2022	31.03.2023	İcracı değil	Bağımsız Üye
Güler ARAS	Üye	31.03.2022	31.03.2023	İcracı değil	Bağımsız Üye

Hüsnü AKHAN

Yönetim Kurulu Başkanı

Orta ve Lise öğrenimini Birecik Lisesi'nde (Şanlıurfa) tamamlayan Hüsnü Akhan, ODTÜ İşletme Bölümü mezunu olup, Ekonomi dalındaki yüksek lisansını University of Miami'den (ABD) almıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın çeşitli kademelerinde görev yapan Akhan, Londra Ofisi'nde Temsilcilik, Dış İlişkiler Biriminde Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüş olup, 1995-1998 yılları arasında İstanbul Altın Borsası Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevinde bulunmuştur. 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, Körfez Havacılık, Ara Güler Doğuş Sanat ve Müzecilik şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı, Galataport İcra Kurulu Başkanı, PIT İstanbul Otel İşletmeciliği A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, TUVTURK Muayene İstasyonları ve VDF Volkswagen Doğuş Finans şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Ekrem Nevzat ÖZTANGUT

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Av. Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Erdem TAVAS

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Murat Bahadır TEKER
Bağımsız Üye

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

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

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

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

Prof. Dr. Güler ARAS
Bağımsız Üye

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

Yönetim Kurulu Danışmanı

Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Yönetim Kurulu Danışmanı

Mustafa Doğrusoy, Yıldız Teknik Üniversitesi'nden mühendis olarak mezun olduktan sonra İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi eğitimi ile eş zamanlı olarak Yıldız Teknik Üniversitesi'nde Bilgisayar Mühendisliği Lisansüstü eğitimine de devam etmiştir ve İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden MBA derecesi ile mezun olmuştur. Strateji ve Yatırım Danışmanı olarak, farklı sektörlerdeki şirketlere Yönetim, Organizasyon, Stratejik Planlama, Değişim Yönetimi, Hedef Belirleme, Vizyon Geliştirme, Yeniden Yapılanma, Performans Değerlendirme Sisteminin Kurulması ve Uygulanması, Yeni Organizasyonlar Oluşturulması ve yönetilmesi, Kurumsallaşma, Kurum Kültürü Oluşturma konularında danışmanlık yapmıştır. Kurumsal Yönetim, Kurumsal Risk Yönetimi, Yönetim Kurullarının yapısı, yapılanmaları ve etkin çalıştırılması, Kurumsal Finansman, borsa şirketlerine Sermaye Piyasası Mevzuatları konularında çalışmalarına devam etmektedir. Yatırım Danışmanlığı konularında; finansal durum analizi ve raporlama, Mali Disiplin Oluşturma ve Bütçeleme Teknikleri, şirketlerin halka arz süreçlerinin gerçekleştirilmesi projelerinde görev almıştır. Yüzden fazla Aile Şirketinde Aile Anayasası ve Ortaklar Sözleşmesi oluşturulması ve Aile şirketlerinin geleceğe devir projelerinde, hem Ailenin hem de Aile Şirketinin Kurumsallaşmasında görev almıştır.

Kurumsal finansman ve danışmanlık konularında; şirketlerin yurt dışı piyasalardan finans kaynakları bulmalarının sağlanması, yurt dışı kaynaklardan sektörel bazda proje finansmanı, ortak bulunması, şirket birleşme, devir ve satın almalarının gerçekleştirilmesi gibi hizmet vermiştir.

Misafir öğretim görevlisi olarak üniversitelerin lisansüstü ve doktora programlarında Kurumsal Yönetim, Kurumsallaşma, Kurumsal Risk Yönetimi, Yönetim Kurullarının oluşumları, yapılanmaları ve etkin çalıştırılması, şirket stratejik yapılandırılmaları konularında ders vermekte, halen bir Vakıf Üniversitesinde Danışma Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Türkiye İş hayatı ve ekonomisindeki çalışmalarından dolayı Kurumsal Yönetime Katkı ödülü ile onurlandırılmıştır. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği'nde 2015-2019 yıllarında Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Sermaye Piyasası mevzuatlarına uygun olarak 2012 yılından bu yana birden çok Borsa şirketinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almıştır. 2014 - 2021 yıllarında Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almış olup, Nisan 2021'den bu yana Yönetim Kurulu Danışmanı olarak çalışmaktadır. Halen ülkemiz sanayi ve hizmet sektöründe orta ve büyük ölçekli çok sayıda şirkette Yönetim Kurulu üyesi ve Yönetim Kurulu Danışman üyesi olarak görev yapmaktadır.

Üst Düzey Yöneticiler ve Çalışan Sayısı Hakkında Bilgiler

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

31.12.2022 tarihi itibarıyla şirketimizin bordrosunda 5 kadın, 8 erkek olmak üzere toplam 13 çalışan 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 University 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 tarihinden itibaren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketinde Genel Müdürlük görevini sürdürmektedir. Mayıs 2022 tarihinde Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Denetleme Kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

Nazlı YILMAZ

Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

1996 yılında Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nde Lisans eğitimini tamamlayan, MEF Üniversitesi Hukuk Bölümü'nde 2017-2019 yılları arasında Yüksek Lisans eğitimini tamamlayan Yılmaz, 1997- 2003 yılları arasında Ege Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şirketinde Mali İşler-Finans Yetkilisi olarak görev yapmıştır. 2003 yılında Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye geçerek Mali İşler – Finans Müdür Yardımcılığı pozisyonunda çalışmıştır. 2004 yılından bu yana Doğuş Grubu bünyesindeki Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Direktörü olarak görev yapmakta olup, 01 Ocak 2014 tarihi itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı görevine terfi etmiştir. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD), GYODER Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Komitesi (GYO), GYODER Yasal Düzenlemeler Komitesi, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) Yatırım Ortaklıkları Meslek Komitesi ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) 2020-2021 yılları Disiplin Komitesi üyesidir. Aynı zamanda Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sertifikası (2005), Bilirkişi sertifikaları ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey-3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir.

Cem ENGİN

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı

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

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri 31.03.2022 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında 2022 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği olağan Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere 1 yıllık süre için seçilmiş ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 374'üncü ve 375'inci maddelerinde belirtilen yetkileri haiz bulunmaktadır. Yönetim Kurulu bir başkan ve beş üyeden oluşmaktadır.

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

01.01.2022-31.12.2022 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum olmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

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

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

Yönetim Kurulu 01.01.2022-31.12.2022 döneminde 25 defa toplanmış olup Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 2.2.2/c maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım oranı %92'dir. İki toplantıya birer üye mazereti nedeniyle katılmadı. Dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 30 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarında 01.01.2022-31.12.2022 döneminde muhalefet veya farklı görüş beyan edilmemiştir.

01.01.2022-31.12.2022 döneminde alınan Yönetim Kurulu kararlarının ilişkili taraf işlemleri ile ilgili olanlarında; ilişkili taraflarla ilintili olan Yönetim Kurulu üyeleri kararlara katılmayarak, Sermaye Piyasası mevzuatına uygunluk sağlanmıştır.

01.01.2022-31.12.2022 döneminde Yönetim Kurulu'nun şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık durumu söz konusu olmamıştır.

2023 yılı başı itibarıyla Yönetim Kurulu'na bağlı Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esaslarına Sürdürülebilirlik hususları da eklenerek, uluslararası standartlara uygun kilit paydaş ve öncelik çalışmalarının yapılması, yine küresel kodlardan sektörel beklentileri karşılayacak şekilde bir mevcut durum analizi yapılmasına karar verilmiş ve süreç başlatılmıştır.

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikteki işlemleri bizzat veya başkaları adına yapabilmeleri ve rekabet edebilmeleri, bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususu yapılan müzakereler sonucunda 31.03.2022 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edilmiştir. Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış olduğu herhangi bir işlem yoktur.

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

01.01.2022-31.12.2022 döneminde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yaşağına 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.

01.01.2022-31.12.2022 dönemine ait ilişkili Taraf İşlemleri Raporu hazırlanarak 28.02.2023 tarih 2023/6 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilip 28.02.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve şirket çalışanları haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamış, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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

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

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

24.05.2021 tarih ve 2021/21 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile; Şirket 2016 yılında belirlenen bu hedef doğrultusunda, 29 Mart 2021 yılında gerçekleşen 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, Sayın Prof. Dr. Güler Aras'ı Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak aday göstermiş ve toplantıya katılan pay sahiplerinin oy birliği ile aldığı kararla bağımsız üye olarak belirlemiştir.

Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası kapsamında hedef olarak belirlenen %25 oranına önümüzdeki dönemlerde ulaşılması yönünde çalışmalara devam edilmesi yönünde oy birliği ile karar verilmiştir.

26.12.2022 tarih 2022/6 sayılı Kurumsal Yönetim Komitesinin yıllık değerlendirme toplantısında; Şirketimizin Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası kapsamında belirlenen Yönetim Kurulunda kadın üye bulunması hedefimizin 2025 yılı olarak güncellenmesine karar verilmiştir.

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

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri aday gösterilme süreci esnasında, Yönetim Kurulu'na seçilmeden önce, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan kriterler çerçevesinde aşağıda belirtilen bağımsızlık beyanını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulunda Bağımsız Üye olarak görev yapmak üzere, Prof. Dr. Güler ARAS ve Murat Bahadır TEKER'in bağımsız üye beyanları 17 Şubat 2023 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

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

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

15 Şubat 2023

Murat Bahadır TEKER

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

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

15 Şubat 2023

Prof. Dr. Güler ARAS

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimizin "01.01.2022-31.12.2022" dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları Yönetim Kurulu'nun 28.02.2023 tarih ve 2023/5 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.

FİNANSAL TABLO ve FAALİYET RAPORLARININ KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN KARAR TARİHİ: 28 Şubat 2023 KARAR SAYISI : 2023/5

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

Yönetim Kurulumuzun 28 Şubat 2023 tarih ve 2023/5 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2022-31.12.2022 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan KPMG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun, 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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı kararı kapsamındaki şablonla hazırlanan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu'nun tarafımızca incelendiğini,

b) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, solo olarak hazırlanan Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Faaliyet Raporu'nun, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nun, Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu'nun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Murat Bahadır TEKER
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Güler ARAS
Denetimden Sorumlu Komite Bşk.

Nazlı YILMAZ
Mali İşler Genel Müdür Yrd.

Çağın ERKAN
Genel Müdür

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", "Ücret Komitesi" ve "Sürdürülebilirlik Komitesi" oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 15.12.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumluluklarına Sürdürülebilirlik ve ESG konuları da detaylı olarak eklenmiştir. Denetimden Sorumlu Komite iki üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ise üç üyeden oluşmuştur.

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

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

01.01.2022-31.12.2022 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 31.03.2022 tarihinde gerçekleştirilen 2021 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 12.04.2022 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısında Komitelerde görev dağılımı yapılmıştır. 12.04.2022 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar gereğince en son Komite görevlerine;

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

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

2022 yılı içerisinde tüm Yönetim Kurulu Komiteleri, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi çalışma esasları kapsamındaki görev ve sorumlulukları yerine getirmiş, çalışma planlarına uygun bir şekilde toplantılar düzenlemiştir. Komitelerin çalışmaları hakkındaki bilgiler ile yıl içinde yapılan toplantıların sonuçlarını içeren toplantı tutanakları Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Komiteleri'nin çalışmalarından beklenen faydanın temin edildiği görüşündedir.

Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2022-31.12.2022 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2022-31.12.2022 döneminde, Komitenin kendi görev ve sorumluluk alanı ile ilgili Yönetim Kuruluna yazılı olarak herhangi bir olumsuz tespit ve öneride bulunulmasını gerektirecek bir durum söz konusu olmamıştır.

28 Şubat 2022 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında;

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından gerçekleştirilen çalışmalar çerçevesinde, iç denetim yetkinliğinin geliştirilmesi ve iş süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik olarak iç denetim faaliyetlerinin dış kaynak kullanımı yoluyla Uluslararası İç Denetim standartlarına uygun bir şekilde gerçekleştirilmesi, raporlanması ve bulgulara ilişkin önerilerin sunulması konusunda 2022 yılında KPMG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.'den hizmet alınmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı oybirliği ile kabul edilip 28.02.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 etkinliği gözetimi Holding İç Denetim ve Holding Risk bölümleri tarafından düzenli olarak takip edilmekte ve düzenli olarak yapılmaktadır.

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

Denetimden Sorumlu Komite 25.12.2022 tarih, 2022-07 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komite, Şirket'in kurumsal yönetim ve sürdürülebilirlik ilkelerine uyumunu, ilkelerin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim ve sürdürülebilirlik uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur. Komite, Şirket performansını artırıcı yönetim ve sürdürülebilirlik uygulamalarının hayata geçirilmesinde, Sürdürülebilirlik Alt Komitesi (ya da Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu ve Konseyi)'nin oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçlerini gözden geçirir, değerlendirir ve Yönetim Kurulu'na 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, kamuya açıklanacak faaliyet raporu, kurumsal yönetim uyum raporu, sürdürülebilirlik raporları, entegre rapor vb. Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanması zorunlu belge ve dokümanların doğru, eksiksiz ve zamanında hazırlanmasını takip ederek, burada yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.

Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim ve sürdürülebilirlik kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2022-31.12.2022 döneminde 6 (altı) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

15.12.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumluluklarına Sürdürülebilirlik ve ESG konuları da detaylı olarak eklenmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi 26.12.2022 tarih 2022-06 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

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

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

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

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

Komitenin başlıca görevleri ise;

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2022-31.12.2022 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 28.12.2022 tarih 2022-07 sayılı komite toplantısında 2022 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 yetkilisi olarak Nazlı YILMAZ görevlendirilmiştir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi Hasan Hüsnü GÜZELÖZ ve bölüm yetkilisi Nazlı YILMAZ “Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3” ve “Kurumsal Yönetim Derecelendirme” lisanslarına sahiptir ve ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışmaktadırlar.

Genel Müdür’e doğrudan bağlı olarak görev yapacak Yatırımcı İlişkileri Bölümü’nün amacı; tüm paydaşlarımıza mevzuatlara uygun olarak bilgilendirmeleri yapmak ve kamuoyu ile şeffaflıkla paylaşmaktır.

Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü:

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2022-31.12.2022 döneminde pay sahiplerinden Yatırımcı İlişkileri Bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan başvuruların hepsi cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir.

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

Kamuyu Aydınlatma Platformunda şirketimizin Genel Bilgiler sayfasında, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi ve çalışanının adı, soyadı, görevi, iletişim bilgileri ve lisans belgesi türü belirtilmekte olup 01.01.2022-31.12.2022 döneminde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

31.03.2022 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2022 yılı içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 1.3.6. ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395nci ve 396ncı maddeleri gereğince; Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda izin verilmesi, yapılan müzakereler sonucunda,oy birliği ile kabul edilmiştir.

Ayrıca 2022 yılında bu nitelikte herhangi bir işlem gerçekleşmediği konusunda Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.

01.01.2022-31.12.2022 döneminde Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış oldukları herhangi bir işlem yoktur.

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

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

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

01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde Üst düzey yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin detayı şu şekildedir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	7.403.346	3.111.332
Toplam	7.403.346	3.111.332

III-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER

GYO Şirketlerinin Gelişimi ve Faaliyetleri

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

GYO'lara ilişkin usul ve esaslar SPK'nın III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde belirlenmiştir. İlgili tebliği 28 Mayıs 2013 Tarih ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

GYO'ların Piyasa Değeri

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle halka açık 39 adet GYO şirketi bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 dönemi itibariyle halka açık GYO'ların piyasa değerleri toplamı yaklaşık 245,22 milyar TL'dir.

BİST 100 - GYO Endeksi

Borsa İstanbul (BİST) performansını incelediğimizde BİST 100 endeksi 2022 yılını yaklaşık %196 artışla 5.509,16 puandan kapatmıştır. GYO Endeksi ise 2022 yılında yaklaşık %191 artarak dönemi 2.098,98 seviyesinden tamamlamıştır.

Türkiye Ekonomisi

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı Aralık'ta aylık bazda 0,1 puan artarak %10,3 seviyesinde gerçekleşti. 2022 yılı Aralık ayında işgücü bir önceki aya göre 80 bin kişi artarak 35 milyon 206 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,1 puanlık artış ile %54,1 olarak gerçekleşti. İşgücüne katılma oranı erkeklerde %71,9 iken kadınlarda %36,6 oldu. Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı da aylık bazda 0,6 puan artarak %21,4'e yükseldi.¹

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretim endeksi Kasım'da aylık bazda %1,1 azaldı. Bu dönemde, üretimin mal çeşitleri bazında dayanıklı tüketim malları, teknoloji yoğunluğu bazında da ileri teknoloji ürünleri haricinde tüm alt endekslerde daraldığı gözlemlendi. Böylece, takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretim endeksi yıllık bazda %1,3 düşüş kaydederek, Mayıs 2020'den beri ilk kez gerilemiş oldu. Üretim, imalat sanayiinin alt sektörlerinden tekstil ürünleri ve ana metal sanayiinde yıllık bazda sırasıyla %18,7 ve %20,5 azaldı. Öte yandan, bilgisayar, elektronik ve optik ürünlerin imalatının yıllık bazda %73,1 artması dikkat çekti. Sanayi üretiminde 2022 yılının ilk üç çeyreğinde %6,8 düzeyinde gerçekleşen yıllık artış, Ekim-Kasım döneminde %0,9'a indi.²

Aralık ayında mevsim etkilerinden arındırılmış reel kesim güven endeksi, gelecek 3 aya dair beklentilerdeki bozulmalara rağmen son üç aya ilişkin toplam sipariş endeksinde hızlı yükselişin etkisiyle 0,3 puan yükselerek 101,6 oldu. Bu dönemde hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endeksleri aylık bazda sırasıyla %1,7, %4,5 ve %1,2 arttı. Tüketici güven endeksi ise Aralık'ta aylık bazda %1,3 ile Haziran ayından bu yana ilk kez gerileyerek 75,6 değerini aldı. Tüketici, reel kesim ve sektörel güven endekslerinin ağırlıklandırılarak birleştirilmesinden oluşan ekonomik güven endeksi Aralık'ta bir önceki aya kıyasla 0,7 puan yükselerek 97,6 oldu.³

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Gayrisafi Yurtiçi Hasıla (GSYH-Büyüme oranı) 2022 yılında %5,6 oranında artmıştır.

1 - ekonomi.isbank.com.tr - Haftalık Bülten Şubat 2023/7

2 - ekonomi.isbank.com.tr - Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler Şubat/2023

3 - ekonomi.isbank.com.tr - Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler Ocak/2023

Ofis Sektörü

İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülasyon kiralananabilir ofis stoku 2022 yılı son yarısı itibariyle yılın ilk yarısı ile aynı kalarak 2.717.884m² seviyelerini koruyor. En yüksek ofis arzı sırasıyla 892,161m² ve 419,028m² ile MİA ve Kozyatağı bölgesinde bulunuyor. 2022 yılının son yarısında A sınıfı ortalama kira rakamları Türk lirası (TRY) bazında bütün bölgelerde arttı. TÜİK tarafından açıklanan 12 aylık ortalama TÜFE oranı baz alındığında kiralardaki Türk lirası (TRY) cinsinden artış oranı %72,31'i bulurken, 2022 yılı ikinci yarısında yaklaşık 74.892m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %31'i MİA bölgesinde, %26'lık bölümü Kağıthane/Cendere bölgesinde gerçekleşti. Bu bölgeleri %22 oranı ile Kozyatağı/Ataşehir bölgesi takip ediyor.¹

MİA A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2022 yılında düşüş eğilimindeydi. 2022 yılının ilk yarısında MİA'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %26,4 seviyesinde durağandı. Üçüncü çeyrekte itibaren düşmeye başlayan MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı dördüncü çeyrekte %23,4 oldu. 2022 yılı sonunda boşluk oranındaki düşüşün yaklaşık %11 olduğu kaydedildi. MİA B sınıfı ofis binalarının boşluk oranında 2022 yılında düşüş gözlemlendi. Boşluk oranı 2022 birinci çeyrekte %13 seviyesindeydi. İkinci çeyrekte belirgin olmayan şekilde yükselmiş olsa da, 2022 üçüncü çeyrekte itibaren MİA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı geriledi. Dördüncü çeyrekte %9,9 olan boşluk oranındaki düşüşün son dört çeyrek sonunda %24 olduğu hesaplandı.²

1 - Colliers - Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu - 2022 İkinci Yarı

2 - Propin - İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış - 2022 4. Çeyrek

Otel Sektörü

2021 yılı temmuz ayı itibariyle "Belediye Belgeli" konaklama tesislerinin de "İşletme Belgeli Tesisler" altında kaydedilmeye başlanmasıyla faaliyet halindeki turizm tesisi ve oda sayılarında önemli bir artış oldu. 2021 yılında Türkiye'deki Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli tesislerde toplam 508.511 oda bulunurken 2022 yılının kasım ayında Türkiye'de Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli tesislerde toplam 841.365 oda bulunuyor. Yakın gelecekte bu arza eklenmesi beklenen Yatırım Belgesi'ne sahip 613 tesis ve 65.769 oda yer alıyor.¹

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,2 artarak 11 milyar 374 milyon 206 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %15,3'ü ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 8 milyar 274 milyon 401 bin dolarını kişisel harcamalar, 3 milyar 99 milyon 806 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Turizm geliri 2022 yılında bir önceki yıla göre %53,4 artarak 46 milyar 284 milyon 907 bin dolar oldu. Bu yılki gelirin 34 milyar 477 milyon 12 bin dolarını kişisel harcamalar, 11 milyar 807 milyon 895 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.²

Türkiye genelinde otel doluluk oranı Aralık ayında %65,9 ile 2019'da bulunduğu seviyenin üzerinde gerçekleşti. Ortalama oda fiyatları Aralık'ta Avrupa ortalaması altındaki seyrini sürdürürken, oda başına gelirlerin Avrupa ortalamasının üzerinde gerçekleşmesi dikkat çekti. Bu gelişmede İstanbul'da kaydedilen gelir artışları önemli rol oynadı.³

1 - Colliers - Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu - 2022 İkinci Yarı

2 - TÜİK - Turizm İstatistikleri, IV.Çeyrek: Ekim-Aralık ve Yıllık, 2022

3 - TUROB 2022 Aralık Ayı STR Global Raporu

Perakende Sektörü

Pandemi dolayısıyla uygulanan kısıtlamaların 2021 yılının ikinci yarısından itibaren kaldırılmasıyla tüm alışveriş merkezleri herhangi bir kısıtlama olmadan faaliyetlerine devam ediyorlar. 2022 yılında alışveriş merkezlerinin ziyaretçi sayılarında ve cirolarında bir önceki yıla göre önemli artış gözlemlendi.

Özellikle pandeminin de etkisiyle kapanan alışveriş merkezleriyle birlikte, Türkiye genelindeki alışveriş merkezi sayısında ve kiralananabilir alan büyüklüğünde düşüş gözlemlendi. 2022 yılı sonu itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 436 alışveriş merkezinin toplam kiralananabilir alanı 13.681.394m² rakamına geriledi. İnşaat süreci

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

devam etmekte olan 33 yeni alışveriş merkezlerinin faaliyete geçmesiyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 14.488.954m²'ye ulaşması bekleniyor. Güncel olarak, 14 ilde aktif veya inşaat halinde alışveriş merkezi projesi bulunmuyor. Türkiye'nin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü ili olan İzmir ise, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında 201m² ile 6. sırada yer alıyor. Mevcut kontrat kiralaları göz önüne alındığında, pandeminin döneminde oluşan belirsizliğin ortadan kalkmasına karşın artan ülke riskinin etkisiyle İstanbul'daki AVM'lerde getiri oranı %8,50 civarında seyrediyor.¹

AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Aralık 2022'de İstanbul'da 7.858 TL, Anadolu'da 4.409 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Aralık 2022'de 5.789 TL olarak gerçekleşmiştir. Çeyrek bazlı m² başına düşen cirolarda dördüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 133,9'luk bir artış yaşanmıştır. 2022 yılı 4. çeyrekte metrekare verimliliği 5.293 TL şeklinde gerçekleşmiştir. Endeks kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Aralık ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki, teknoloji kategorisinde yüzde 187,6, ayakkabı kategorisinde yüzde 131,6, yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 129,7, giyim kategorisinde yüzde 122,1, diğer kategorisinde 118,0 ve hipermarket kategorisinde yüzde 112,8'lik bir artış yaşandığı görülmektedir.

Aralık 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 18,75'lik bir artış ile 95 puana yükseldi. Aralık 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Kasım 2022 ile karşılaştırıldığında yüzde 9,1 oranında bir artış olduğu gözlemlendi. Ziyaret sayısı endeksinde dördüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 15,1'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir.²

1 - Colliers - Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu - 2022 İkinci Yarı

2 - AYD - AVM Endeksi Aralık 2022

İnşaat Sektörü

2020 yılında, Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının etkisiyle tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşılmıştı. 2021 yılında gerçekleşen konut satışları ise 2020 yılına oldukça benzer düzeylerde seyretti. 2021 yılının ilk yarısından itibaren agresif bir şekilde artış gösteren döviz kurlarının, enflasyonun ve faiz kampanyalarının etkisiyle, konut yatırıma olan ilgi devam etti ve 2022 yılının Kasım ayına kadar olan bölümünde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre artış gösterdi.

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2022 yılının Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre Türkiye'de %188,20, İstanbul'da ise %204,55 oranında arttı. Aynı dönemde enflasyon %84,39 ve ABD doları Türk lirası karşısında %74,1 artarken; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi ise %16,5 oldu. 2017 ve 2020 yılları arasında alternatif yatırım araçları getirilerinin ve enflasyonun altında kalan konut fiyatlarındaki artış, 2022 yılının Ocak-Kasım arasındaki dönemde de 2021 yılında olduğu gibi enflasyonun ve mevduat faiz oranlarının üzerine çıktı.¹

Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt oldu. Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 azalarak 207 bin 963 oldu. Konut satışlarında İstanbul 36 bin 744 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 16 bin 365 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 11 bin 168 konut satışı ve %5,4 pay ile Antalya izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 58 konut ile Ardahan oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %51,8 azalış göstererek 21 bin 796 oldu. 2022 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %4,8 azalışla 280 bin 320 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,5, 2022 yılında %18,9 olarak gerçekleşti.²

1 - Colliers - Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu - 2022 İkinci Yarı

2 - TÜİK - Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2022

01.01.2022-31.12.2022 Döneminin Değerlendirilmesi**a) Kurumsal Yönetim Derecelendirme Çalışmaları:**

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

14.12.2022 tarihinde yapılan KAP açıklaması ile 2023 yılında Kurumsal Yönetim hizmetinin Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'den alınmasına yönelik sözleşme imzalandığı duyurulmuştur.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.05.2022-31.05.2023 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9,32 olarak belirlenmiştir.

	07.07.2015	28.06.2016	31.05.2017	31.05.2018	30.05.2019	01.06.2020	31.05.2021	31.05.2022
Pay Sahipleri	89,68	94,74	95,18	95,18	95,18	95,18	95,18	95,18
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	78,54	88,52	95,67	97,84	98,84	98,84	98,84	98,80
Menfaat Sahipleri	72,76	86,88	86,88	86,88	87,88	87,88	89,90	81,87
Yönetim Kurulu	77,43	86,85	88,43	90,01	89,13	90,52	92,10	92,66
Not	8,01	8,92	9,17	9,28	9,29	9,34	9,42	9,32

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

b) Kredi Derecelendirme Raporu Çalışmaları:

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 21 Şubat 2020 tarih ve 8876 sayılı kararı ile bankacılık sektöründe toplam riski talep edilen krediler dahil, Türkiye Bankalar Birliği Risk Merkezi nezdindeki en güncel bilgilere göre 500 milyon TL ve üzerinde olan bankalar ve finansal kuruluşlar dışındaki şirketlerin kredi kullanılabilmesi için 30.06.2021 tarihine kadar Kurulca yetkilendirilmiş bir derecelendirme kuruluşundan derecelendirme notu alması zorunluluğu getirilmesi sebebiyle Doğuş Grubu ile yürütülen çalışmalar sonucunda JCR Eurasia Rating-JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. firması ile 1 Nisan 2021 tarihli rating sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirketimizin JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme süreci tamamlanmış olup, Şirketimizin Uzun Vadeli Ulusal Notu "BBB-(Tr)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notu ise "J3-(Tr)/Stabil" olarak belirlenmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Notları ise "BB/Stabil" olarak eşleştirilmiştir. 29 Haziran 2022 tarihli KAP açıklaması ile duyurusu yapılmıştır.

c) Genel Kurul Toplantıları:

Şirket'in 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 03.03.2021 tarih 2022/11 sayılı Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda ilan edilerek 31.03.2022 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Toplantı sonrası, toplantı tutanağı ve ilgili belgeler 31.03.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuya duyurulmuş, ayrıca şirket internet sitesinde pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

d) Yönetim Kurulu Toplantıları:

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

31.03.2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulu 01.04.2022 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yapmış olduğu görev dağılımı neticesinde; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hüsnü Akhan, Yönetim Kurulu Üyeliklerine; Ekrem Nevzat Öztangut, Hasan Hüsnü Güzelöz, Erdem Tavas, Murat Bahadır Teker ve Güler Aras seçilmiş ve 06.04.2022 tarihinde tescil edilerek Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

12.04.2022 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yapılan işe; Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkan ve üye seçimleri de yapılmıştır.

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

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

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

01.01.2022-31.12.2022 döneminde;

Şirket Yönetim Kurulunun 31.01.2022 tarihinde yapılan toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.2. Maddesinde; "Ortaklıkların hesap döneminin bitimini takip eden bir ay içerisinde, portföyünde 34 üncü madde uyarınca 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 26 Ocak 2022 tarihli önerge dikkate alınarak;

- I. 31.12.2021 tarihi itibarıyla portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkuller için;
 - o Doğuş Center Maslak için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,
 - o Doğuş Center Etiler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,
 - o D-Ofis Maslak gayrimenkülü için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,
 - o Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis Alanları için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., ünvanlı değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına,
- II. 2022 yılı hesap dönemi içinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek gayrimenkuller için işe; Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına oy birliği ile karar verildi.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Yönetim Kurulunun 11.02.2022 tarihinde yapılan toplantısında:

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

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

Şirket Yönetim Kurulunun 23.02.2022 tarihinde yapılan toplantısında:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9-10 gereğince 2021 yılında gerçekleşen ve 2022 yılında da benzeri koşullarda olabilecek ilişkili Taraf İşlemleri hakkında rapor görüşüldü.

Rapor incelenerek özetinin KAP'da duyurulmasına karar verildi.

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

Şirket Yönetim Kurulunun 25.02.2022 tarihinde yapılan toplantısında:

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 25 Şubat 2022 tarih, 2022/2 sayılı toplantı tutanağı ile uygunluğu bildirilen ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II.17.1'e göre Bağımsız Üye uygunlukları saptanan ve Bağımsızlık Beyanı alınan Güler ARAS ve Murat Bahadır TEKER'in, 2021 faaliyet yılına ilişkin olarak yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak onaya sunulmasına ve Genel Kurulca onaylanmasını takiben üyeliklerinin KAP'ta açıklanmasına, oybirliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 28.02.2022 tarihinde yapılan toplantısında:

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

Şirket Yönetim Kurulunun 03.03.2022 tarihinde yapılan toplantısında:

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Yönetim Kurulunun 03.03.2022 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak 2021-31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2021 yılı faaliyetlerinden (229.276.304) TL dönem zararı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (405.461.544,73) TL dönem zararı gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanan Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak 2021 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen (405.461.544,73) TL dönem zararı ile SPK mevzuatına göre hesaplanan (229.276.304) TL tutarındaki dönem zararının geçmiş yıl zararlarına alınmasına ve dağıtılabılır kar bulunmadığından, kar dağıtımını yapılmamasına, bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2021 yılı Kar Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'un bilgisine ve onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 01.04.2022 tarihinde yapılan toplantısında;

Yönetim Kurulu iş bölümü görev, sorumluluk temsil yetkisi dağılımı kapsamında;

Şirket Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hüsnü AKHAN'ın seçilmesine,

Şirketin yönetimi ve temsili Yönetim Kuruluna aittir. Şirket Yönetim Kurulu Başkanı, İcra Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Hüsnü Güzelöz, Yönetim Kurulu Üyesi Ekrem Nevzat Öztangut, Yönetim Kurulu Üyesi Erdem Tavas, Genel Müdür Çağan ERKAN'dan herhangi ikisinin şirket kaşe veya ünvanı üzerine atacakları müşterek imzaları ile şirketi her konuda en geniş şekilde temsil ve ilzam etmelerine,

04.05.2018 tarih ve 2018/20 sayılı Yönetim Kurulu 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 oybirliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 12.04.2022 tarihinde yapılan toplantısında;

31 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda şirket Yönetim Kurulu'na seçilen üyelerin 12 Nisan 2022 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar sonucunda;

Şirket Komitelerinde görev yapmak üzere:

Denetimden Sorumlu Komite

Sn. Güler Aras - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Sn. Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi

Sn. Güler Aras - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Sn. Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Sn. Murat Bahadır Teker - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Sn. Güler Aras - Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmelerine; (Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Ücretlendirme ve Aday Gösterme Komiteleri görevlerini de yerine getirecektir.) oy birliği ile karar verildi.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Yönetim Kurulunun 13.04.2022 tarihinde yapılan toplantısında;

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

(2) Gayrimenkul satış geliri ile şirketimiz stratejisine uygun olacak şekilde kredi borç yükümlülüğünün azaltılması için Credit Europe Bank N.V. ile (a) 23,804,185.42 EURO erken anapara ödemesi yapılması ve (b) Kredi bakiyesi olan 58,000,000.00 EURO vade sonunda (Eylül 2026) ödenmesine, oybirliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 11.05.2022 tarihinde yapılan toplantısında;

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 11 Şubat .2020 tarihinde iki yıl vadeli, vade sonunda anapara ödemeli, 3 ayda bir faiz ödemeli, %11,5 sabit faizli 50.000.000-TL anapara tutarında kullanılmış olan ve 11 Şubat 2022 tarihinde 3 ay süreyle 11 Mayıs 2022 tarihine kadar temdit edilen kredinin bu defa aşağıdaki şartlarla ertelenmesi hususunda Şirketimiz ile Ziraat Bankası A.Ş. arasında yürütülen görüşmeler tamamlanmış olup taraflar arasında aşağıdaki şartlarla anlaşma sağlanmıştır.

İlgili anlaşma doğrultusunda; kredinin vadesinin 6 ay süreyle 11 Kasım 2022 tarihine kadar temdit edilmesine, faiz oranının %14,75 olarak devam etmesine, 1.125.000-TL+BSMV peşin komisyon olarak ödenmesine oy birliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 09.11.2022 tarihinde yapılan toplantısında;

Halkbank A.Ş.'den 11 Kasım 2019 tarihinde kullanılmış olan üç yıl vadeli, vade sonunda anapara ödemeli, 6 ayda bir faiz ödemeli, 127.820.000-TL anapara tutarında kredinin vadesi olan 9 Kasım 2022 tarihinde kapatılmasına karar verilmiştir. İlgili kredi 9 Kasım 2022 tarihinde kapatılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulunun 11.11.2022 tarihinde yapılan toplantısında;

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 11 Şubat 2020 tarihinde iki yıl vadeli, vade sonunda anapara ödemeli, 3 ayda bir faiz ödemeli, %11,5 sabit faizli 50.000.000-TL anapara tutarında kullanılmış olan, 11 Şubat 2022 tarihinde 3 ay süreyle, 11 Mayıs 2022 tarihinde 6 ay süreyle temdit edilen kredinin, bu defa aşağıdaki şartlarla ertelenmesi hususunda Şirketimiz ile Ziraat Bankası A.Ş. arasında yürütülen görüşmeler tamamlanmış olup taraflar arasında aşağıdaki şartlarla anlaşma sağlanmıştır.

İlgili anlaşma doğrultusunda; kredinin vadesinin 3 ay süreyle 11 Şubat 2023 tarihine kadar temdit edilmesine, faiz oranının TLREF+%5,00 olarak belirlenmesine, 500.000-TL+BSMV peşin komisyon olarak ödenmesine katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunun 14.12.2022 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 5 Aralık 2022 tarih ve 2022/5 sayılı toplantısında alınan karar ve önerisi dikkate alınarak 2022-2023 dönemi Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirme Danışmanlığı hizmetinin Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. firmasından alınmasına ve belirlenen şartlar doğrultusunda sözleşme imzalanmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 29 Kasım 2022 tarih ve 2022/4 sayılı toplantısında alınan karar ve önerisi dikkate alınarak 2022-2023 dönemi Sürdürülebilirlik Yönetimi Danışmanlığı hizmetinin Sonat Kaymaz Invalue Danışmanlık firmasından alınmasına ve belirlenen şartlar doğrultusunda sözleşme imzalanmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Yönetim Kurulunun 15.12.2022 tarihinde yapılan toplantısında:

Şirketimizin Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında Kurumsal Yönetim Komitesi Görev ve Çalışma esaslarının revize edilerek sürdürülebilirlik ve ESG konularının yönetiminin ve karar süreçlerinin, Yönetim Kurulu'na yapılacak gerekli bilgilendirmelerin ve ilgili sorumluluk alanlarının eklenmesine ve yeni Görev ve Çalışma esaslarının şirket internet sitesinde kamuoyu ile paylaşılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

e) Diğer Gelişmeler:

01.01.2022-31.12.2022 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2022-31.12.2022 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

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

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

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

Şirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirketimizin doğrudan veya dolaylı herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

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

Denetimden Sorumlu Komite'nin 25.02.2022 tarih ve 2022/2 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kurulu'na önermesi sonucu, 28.02.2022 tarih ve 2022/8 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla 2022 yılı hesap dönemi için denetçi olarak KPMG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş ve 31.03.2022 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edilmiştir.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

hakkının bir parçası olarak görür.

01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde bu kapsamda yapılan herhangi bir özel denetim talebi olmamıştır.

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

01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

01.01.2022-31.12.2022 döneminde şirketimiz aleyhine aşağıda yazılı olan davalar açılmış olup, belirtilenler dışında şirketimizin yönetim kurulu aleyhine, pay sahipleri ve/veya üçüncü kişiler tarafından açılmış ve takibimizde bulunan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

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. Dosya bilirkişi incelemesi safhasındadır. Hukuki süreç devam etmektedir.
2. Gebze 1. İş Mahkemesinin 2019-258 E.s. dosyası ile davacı Cemal Bozu tarafından Doğuş GYO A.Ş. aleyhine şimdilik 2.000-TL işçilik alacakları talepli dava ikame edilmiş olmakla duruşması 02.04.2021 tarihinde yapılmış davanın kısmen kabul kısmen reddine karar verilmiştir. Dosya istinaf incelemesindedir.
3. Gebze 4. İş Mahkemesinin 2021-57 E.s. dosyası ile davacı Hüseyin Sarı tarafından Doğuş GYO, ve DGR Grup Yönetim Hiz. Ve Tic. A. Ş. aleyhine işçilik alacaklarının tahsili talepli açılmış olan davadır. 27.12.2022 tarihli duruşmada davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olmakla birlikte gerekçeli karar beklenmektedir.
4. İstanbul Anadolu 16. İş Mahkemesi'nin 2016-805 E.s. dosyası ile Orhan Sarım tarafından Doğuş GYO A.Ş. aleyhine açılan işçilik alacakları davasında bizim yönümüzden davacı davasını takipsiz bırakılmıştır. Bu kez İstanbul Anadolu 12. İş Mahkemesi'nin 2021-360 E.s. dosyası ile ölüm ve cismani zarar nedeniyle açılan tazminat davası ile yukarıda anılan dosyanın birleştirilmesine karar verilmiş olup, diğer davalılar yönünden davanın kabulüne karar verilmiş bulunmaktadır. Kararın kesinleşmesi beklenmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 4, icra takibi yapılan şirket sayısı 33, tahliye davası 1, iflas ve konkordato davalarının sayısı 3 ve idari davalarının sayısı 1 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar 31.12.2022 Bağımsız Denetim Raporu Not 9 ve Not 11'de detaylı olarak açıklanmıştır.

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

01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket veya yönetim kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli herhangi bir yaptırım yoktur.

Şirketin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Toplumsal Farkındalık Programları Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Yönetim Kurulu tarafından verilen önerge doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi çerçevesinde; Şirketin 2022 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL (birmilyon) ile sınırlandırılması hususu 31.03.2022 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edildi.

01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde bağış ve yardım yapılmamıştır.

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

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

2022 YILI BAĞLILIK RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem : 2022
Ticaret unvanı : DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis numarası : 0648-0081-4890-0019
Merkez Adresi : Doğuş Center Maslak, Maslak Mah.Ahi Evran Cad. No:4/7 Maslak
Sarıyer İSTANBUL
İletişim Bilgileri
Telefon : 0 212 335 28 50
Fax : 0 212 335 28 99
E-posta adresi : info@dogusgyo.com.tr
İnternet Sitesi Adresi : www.dogusgyo.com.tr

2. RAPORUN KONUSU VE KAPSAMI

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

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca şirketler topluluğu içerisinde yer alan bağlı şirketin yönetim kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, şirketin hâkim ve bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenler. Raporunda, 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 menfaatlara 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

maliyetine olan oranının, satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10'una veya daha fazlasına ulaşacağına öngörülmesi durumunda, şirket yönetim kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması ve bu raporun veya sonucunun KAP'ta açıklanması zorunlu kılınmıştır.

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

3. ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketin sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	2.604.451	0,78	2.604.451	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	14,67	48.693.875	14,67
Diğer Halka Açık Kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	84,55	280.709.460	84,55
Toplam			332.007.786	100	332.007.786	100

(*) 31 Aralık 2022 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki 262.237.222-TL nominal değerli paylar Doğuş Holding A.Ş.'ye, aittir.

4. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİ

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

5. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLERLE İLİŞKİLER

Şirket, Doğuş Holding A.Ş. bünyesinde yer alan şirketlerle kanun ve mevzuatlara uygun olarak karşılıklı iş ilişkisinde 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.

2022 Yılında Gerçekleştirilen İşlemler

Şirketin satış gelirlerinin yaklaşık %59'u ana ortağımıza bağlı grup şirketleriyle gerçekleşen işlemlerden oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	15.287.354	8.089.710
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	1.079.360	1.096.334
Zingat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş.	20.552	14.750
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	6.669	70.674
Doğuş Holding A.Ş.	-	27.850.153
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hiz.A.Ş.	-	2.657.649
DG Financial Advisers LTD	-	1.217.120
Toplam	16.393.935	40.996.390

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 58.000.000 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır. İlişkili taraflardan olan şüpheli alacaklar için gider tanımlanmamaktadır.

Şirket, finansal alacak ve borçları için ilişkili şirketlerinden faiz tahakkuk etmektedir. Yıl içinde her ay faiz oranı değişkenlik göstermektedir. 31 Aralık 2022 için kullanılan faiz oranı TL için %18.10'dir (31 Aralık 2021: TL için %12.50).

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar:		
Doğuş Holding A.Ş.	94.008.695	56.803.916
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz.Tic.A.Ş.	17.920	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	15.185	-
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	-	6.473
Toplam	94.041.800	56.810.389

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Doğuş Holding A.Ş.	22.500.000	--
Toplam	22.500.000	--

İlişkili taraflarla işlemler

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kira ve diğer gelirler		
Doğuş Holding A.Ş.	65.001.752	51.194.382
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	39.614.099	31.321.768
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	18.858.555	13.836.351
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetiği Hizmetleri A.Ş.	12.813.463	12.998.897
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	14.858.316	7.710.344
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	2.455.267	2.052.899
Dg Financial Advisers LTD	561.417	1.190.677
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	228.699	171.400
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	184.414	280.825
Toplam	154.575.982	120.757.543

Şirket'in 1 Ocak 2022 -31 Aralık 2022 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 5.860.135 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 3.731.089 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 1.989.773 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 120.826 TL'si DG Financial Advisers LTD'den, 18.447 TL'si, Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (1 Ocak 2021 -31 Aralık 2021 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 3.030.119 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 2.501.826 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 303.902 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 217.834 TL'si DG Financial Advisers LTD'den, 3.169 TL'si Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş.'den ve 3.389 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hizmet giderleri ve diğer giderler		
Doğuş Holding A.Ş. (*)	26.174.594	27.148.650
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği (**)	1.154.639	692.377
VDF Filo Kiralama A.Ş. (***)	703.469	490.097
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.(****)	356.266	122.318

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Maya Residence T Blok Yöneticiliği	153.811	74.377
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	52.097	--
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	39.632	--
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	24.386	--
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	--	3.144
Doğuş Planet Elektronik Ticaret ve Bilişim Hizmetleri	--	10.000
Toplam	28.658.894	28.540.963

(*)Şirket'in garantörlük komisyonu, finansman maliyeti ve dekorasyon masraf yansıtma giderlerini kapsamaktadır.

(**)Şirket'in ortak yönetim giderlerini kapsamaktadır.

(***)Şirket'in araç kiralama giderlerini kapsamaktadır.

(****) Şirket'in teknoloji alt yapı giderlerini kapsamaktadır.

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 2022 yıl sonu itibarıyla bağlı ortağa olan ticari borç, ticari işlemler nedeniyle oluşmuştur.

Yukarıda belirtilen hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketler ile yapılan işlemler, olağan ticari işlemler olup, bu işlemlerin herhangi birisinde işlem koşullarının hâkim şirketin yönlendirilmesiyle veya bir başka şirket lehine olacak biçimde belirlenmesi söz konusu olmamıştır. Ticari işlemler gerçekleştirilirken karşı tarafın bağlı veya hakim şirket olup olmamasına göre fiyatlandırma 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 uğratabilecek şekilde kullanmamıştır. Ayrıca; hâkim şirket ve ona bağlı şirketler, şirketimizi kayba uğratabilecek 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 yöneltmemiştir.

6. SONUÇ

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Türkiye Muhasebe Standardında (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, 2022 yılında şirketler topluluğu bünyesindeki hâkim ve bağlı şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2022 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 denkleştirilmesi de bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2022-31.12.2022 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

2022 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde herhangi bir mevzuat değişikliği yayınlanmamıştır.

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

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

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

Şirketimizin, Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis alanları için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile 01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin, Doğuş Center Maslak, Doğuş Center Etiler ve D-Ofis Maslak binaları için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 14.12.2021-14.12.2022 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin kredi derecelendirme hizmeti aldığı JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. ile 01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı yoktur.

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

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

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

8 Nisan 2022 tarihinde Doğuş Center Etiler binasında bulunan 45 adet bağımsız bölümün 24.850.000 Euro +KDV bedel ile Getir firmasına satışı sonrasında Credit Europe Bank N.V.'ye 23.804.185,42 Euro peşin ödeme yapılarak kredi borcu anapara tutarı 58.000.000 Euro seviyesine indirilmiştir.

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkullerinin üzerinde 1. Derecede 100.000.000 Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek tesis edilmiştir. (31.12.2022 tarihli bağımsız denetim raporunun 9 no'lu dipnotunda belirtilmiştir.)

Bu hususa ilişkin açıklama 31.03.2022 tarihinde yapılan 2021 yılına ilişkin olağan genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

29 Mart 2021 tarihli yönetim kurulu kararı doğrultusunda:

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

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

Krediye ilişkin sözleşme şartları aşağıda belirtilmiştir:

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

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

13 Nisan 2022 tarihli yönetim kurulu kararı doğrultusunda:

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

(2) Gayrimenkul satış geliri ile şirketimiz stratejisine uygun olacak şekilde kredi borç yükümlülüğünün azaltılması için Credit Europe Bank N.V. ile

(a) 23,804,185.42 EURO erken anapara ödemesi yapılması ve

(b) Kredi bakiyesi olan 58,000,000.00 EURO vade sonunda (Eylül 2026) ödenmesine oybirliği ile karar verildi.

Doğuş GYO'da Sürdürülebilirlik

Doğuş GYO olarak sürdürülebilirliği faaliyetlerimizin merkezine alarak çıktığımız yola paydaş beklentilerimiz doğrultusunda devam ediyoruz. Sorumlu bir şekilde büyümeye, uzun vadeli ekonomik değer sağlamaya ve içinde yaşadığımız toplumun çevresel ve sosyal refahına katkıda bulunmaya kararlıyız.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Doğuş GYO A.Ş. sektörde istikrarlı bir büyüme sağlayarak gayrimenkul portföy büyüklüğünü ve piyasa değerini artırmayı ve bunu yaparken hissedarları ve müşterileri de dahil olmak üzere tüm kilit paydaşlarına, müşterilerine, yasa ve yönetmeliklere, kurumsal etik değerlere, ekolojik çevreye saygılı ve duyarlı olmayı, şeffaf ve hesap verebilir olmayı misyon edinmiştir.

Son yıllarda gayrimenkul sektörü de tüm sektörler gibi iklim krizi, sağlık ve güvenlik, sosyal adalet gibi konuların öne çıktığı ve Sektörel liderliklere ihtiyaç duyulan günler yaşamaktadır. Bir Doğuş Holding iştiraki olan Doğuş GYO, kurumsal kültürümüzde yer alan sorumluluk alma bilinci ve değerlerimizi ekonomik, sosyal ve çevresel sonuçları dikkate alarak hayata geçirme azmiyle paydaşlarımızla birlikte hareket ederek gelecek nesiller için daha refah dolu bir ülke yaratmak için çalışmaya devam etmektedir.

Faaliyette bulunduğu bölgelerde sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik kalkınmaya katkıda bulunmaya önem veren ve bu doğrultuda toplumsal farkındalık programları yürüten Doğuş GYO, uluslararası standartlarda stratejik sürdürülebilir yönetimi çalışmalarına 2022 yılında başlamıştır. Bu amaçla Yönetim Kurulu'na bağlı Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve çalışma esasları sürdürülebilirlik ve ESG konularını da içerecek şekilde genişletilmiş ve bir çalışma grubu kurulmuştur.

Kilit Paydaş Çalışmaları

2022 yılının sonunda başlayan sürdürülebilirlik yönetim süreçlerinin düzenlenmesi çalışmalarının ilk aşamasında AA1000SEES standardının önerdiği metodoloji dikkate alınarak kilit paydaşların belirlenmesiyle ilgili etki ve bağlılık analizi gerçekleştirilmiştir. Paydaş beklentileri doğrultusunda öncelik çalışması ise 2023 yılında hayata geçirilecek ve kamuyla paylaşılacaktır.

Çevresel Performans

2023 yılında iklim değişikliği politikası ve ilgili prosedürle ilgili çalışmalarımız devam edecektir. Bununla birlikte tüm işbirliği yaptığımız iş ortaklarımızla birlikte çevresel etkilerimizi en aza indirmek için farkındalık çalışmaları yürütülmüş ve çeşitli programlar 2022 yılında da hayata geçirilmeye devam etmiştir.

Doğuş Center Maslak: Atıklar ayrıştırılarak toplanmakta ve ilgili Belediye tarafından alınmaktadır.

Binanın dış alanları ağaçlandırılarak yeşil alanlar oluşturulmuştur. Alandaki ağaç ve bitkiler zamanlayıcı damlama su tesisatı, çimlere ise zamanlayıcı spring sulama sistemi ile sulaması yapılarak su kullanımında tasarruf sağlanmaktadır. Ortak alan kullanımındaki tüm musluklara % 40 tasarruf sağlayan adaptörler takılmıştır.

Enerji verimliliği çalışmalarımız kapsamında binada kullanılan yürüyen merdivenler sensörlüdür. Ayrıca yine enerji verimliliği sağlamak amacıyla yaz aylarında cam tavanların sera etkisini minimize etmek için ısıyı engelleyen perdeleme sistemi bulunmaktadır. Kışın ise ısınma amaçlı enerji kullanımını azaltmak amacıyla perdeler açılmakta ve gün ışığı verimli aydınlatma için kullanılmaktadır.

Gebze Center AVM: "Geleceğimiz Akıp Gitmesin" projesiyle 2020-2021 yılları arası %88 su tasarrufu sağlanmıştır. Gebze Center Avm ve Hyatt House Gebze, Gebze Belediyesi'nin israfın önlenmesi, kaynakların daha verimli kullanılması, işyerleri ve evlerde atıkların önlenmesi için başlatmış olduğu "Sıfır Atık Projesi" kapsamında en fazla atık toplayan kuruluşlara verilen teşekkür belgesini almıştır. Türkiye Çevre Haftası kapsamında 6 Haziran 2022 tarihinde T.C. Kocaeli Valiliği ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından düzenlenen Çevre Günü Etkinliği'nde Gebze Center AVM'ye "Kocaeli İlinde Alışveriş Merkezleri Kategorisinde Sıfır Atık Belgesi Alan İlk Alışveriş Merkezi" belgesi teslim edilmiştir.

Ayrıca yeraltı AVM ve Otel drenaj hatlarından çıkan yer altı suyu geri dönüştürülerek, peyzaj alanlarının sulanmasında kullanılmış ve 2022 yılında 5 bin 675 ton su tasarrufu sağlanmıştır.

1 Temmuz 2020 yılından itibaren AVM otoparkında EŞARJ Elektrikli Araç Şarj İstasyonu kurulmuştur. Halka açık şarj istasyonlarında kullanılan enerjinin tamamı için yeşil enerji sertifikası temin edilerek rüzgar ve güneş gibi

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yenilenebilir enerji kaynaklarından elde edilen elektrik kullanılarak karbon emisyonlarının azaltılması için önemli bir adım atılmıştır.

Gebze Center AVM bünyesinde Gebze Belediyesi tarafından gerçekleştirilen "Elektronik Atıklar Fidana Dönüşün" projesi kapsamında 2.262 kg elektronik atık toplanmış ve 176 adet fidan dikilmiştir. 6 Haziran 2022 tarihinde gerçekleşen 30 dönümlük Sıfır Atık Ormanı açılışında proje paydaşı olan Gebze Center AVM'ye teşekkür plaketi verilmiştir.

D-Ofis Maslak: Binada kullanılan elektrik ve su gibi kaynakların verimli kullanımı otomasyon sistemiyle sağlanmaktadır. Sensörlü aydınlatmalar, kişisel bilgisayarların kullanım dışı zamanlarda otomatik olarak kapanması gibi verimlilik çalışmaları yürütülmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı Atık Yönetimi Müdürlüğü tarafından ayda bir kez D-Ofis Maslak binasındaki tıbbi atıklar alınmaktadır, Diğer atıklar ise uygun bir şekilde geri dönüşüm ya da bertaraf edilmek üzere Belediye tarafından toplanmaktadır.

D-Ofis Maslak binasında bulunan kağıt, cam, plastik, pil ve metal atık kutularının sayıları 2022 yılı içinde artırılarak çalışanların daha kolay ve hızlı ulaşabilecekleri noktalara erişim sağlanmıştır.

Doğuş Holding tarafından kullanılan Entegre Çevre Bilgi Sistemi'ne veri girişleri düzenli olarak yapılmaya başlanmıştır. Atıkların düzenli olarak ölçülmesi ve azaltılmasıyla ilgili çalışmalar kapsamında 2023 sonuna kadar sıfır atık belgesi alınması planlanmaktadır. Doğuş Holding tarafından yürütülen Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında süreçler yönetilmektedir. Elektronik atıklar, imha makinasında imha edilmektedir. Bunun dışındaki batarya, kablo, monitör gibi elektronik atıklar Doğuş Teknoloji tarafından toplanarak bertaraf edilmektedir.

D-Ofis Maslak binasında yemek üretimi yapılan alan için atık yağ bölümü oluşturulmuştur. Düzenli olarak kontrol edilmekte ve akredite olan kuruma teslim edilmesi sağlanmaktadır. D-Ofis Maslak binasında kullanılmayan ve hurda olan sarf malzemeleri, D.Serve tarafından yapılan ihale yöntemi ile satılmaktadır.

Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı Doğuş GYO aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Sosyal Etki Alanımız

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

Toplumsal farkındalık bilinci doğrultusunda tüm faaliyetlerinde paydaş beklentilerine karşı duyarlı olan Doğuş GYO, çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyum konusunda gerekli hassasiyeti göstermektedir.

Tüm paydaşlarımızın şirketimizle ilgili her türlü bilgiye ulaşabilmesi amacıyla şeffaflık ilkesinin uygulanmasına özen gösterilmektedir. Doğru bilgiye kısa zamanda ulaşımın sağlanması konusunda geliştirme çalışmalarının desteklenmesine önem verilmektedir.

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

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

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

Çalışanların düşünceleri dikkate alınarak sürekli gelişim gösteren bir yapı oluşturulması amaçlanmıştır. İşe alım süreçlerinde faaliyet konusunun gerektirdiği nitelikler ve eğitime sahip çalışanların işe alınması esastır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Çalışanların bilgi ve becerilerini arttırmaya yönelik eğitim olanakları araştırılarak eğitim planlaması yapılır. Sürekli eğitim ve kendini geliştirme ortamı oluşturularak, eğitim, terfi ettirme konularında çalışanlara eşit davranılmakta, çalışanların bilgi, beceri ve yeteneklerini arttırmalarına yönelik eğitim programlarına iştirak etmeleri sağlanmaktadır.

Çalışanlara adil ücretlendirme ve ödüllendirme uygulamaları yapılmaktadır.

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

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

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

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

Gebze Center AVM: Kocaeli'nde Türk Standartları Enstitüsü'nden "TSE Covid-19 Güvenli Hizmet Belgesi" alan ilk AVM olmuş ve her hafta İl ve İlçe Denetim Komisyonları tarafından yapılan tüm denetimlerden en yüksek puanı almıştır. "TSE Covid-19 Hijyen, Enfeksiyon Önleme ve Kontrol Belgelendirme Programı" şartlarını yerine getirerek "TSE Covid-19 Güvenli Hizmet Belgesi" 2022-2023 dönemi için yenilenmiştir.

2021 yılında Gebze Center AVM'de belirli dönemlerde aşı standları kurulmuş ve talep eden ziyaretçilere Gebze İlçe Sağlık Müdürlüğü yetkilileri tarafından aşı yapılmıştır.

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

Gebze Center AVM'de Turkcell ile 2016 yılından bu yana sürdürülen Hayal Ortağım projesiyle görme engellilerin sosyal hayata eşit ve bağımsız katılımını sağlamak için hayata geçirmiş olduğu "Yol Arkadaşım" navigasyon uygulaması kapsamında AVM içerisindeki belli lokasyonlara vericiler yerleştirilmiştir. Bu vericiler sayesinde cep telefonlarına iletilen sesli bildirimlerle AVM, herkes için engelsiz bir alışveriş deneyimi sunmaya başlamıştır. Temiz hava sahası kapsamında, AVM giriş kapılarındaki bekleme alanlarında sigara içimi yasaklanarak temiz hava alanları oluşturulmuştur, "Sigara İçilmez Bölge" bilgilendirmeleri yapılmıştır. AVM Kapalı Otoparklarında kirli havanın dışarı atılması ve temiz havanın içeri alınması ile ilgili otomasyon sistemi devreye alınmıştır.

Eğitimde fırsat eşitliğini desteklemek amaçlı yapılan çalışmalardan birisi de Gebze Center AVM'nin teknik bölümü bünyesinde mesleki ve teknik lisede öğrenim gören kız öğrencilere staj imkanı sağlanması olmuştur.

2021-2022 eğitim öğretim yılında iki kız öğrenci program kapsamında stajlarını tamamlamıştır. Proje 2022-2023 eğitim öğretim yılında da devam etmektedir. Bu kapsamda bir kız öğrenciye staj imkanı sağlanmıştır.

Kitap okumanın önemine dikkat çekerek farkındalık oluşturmak için Kültür Bakanlığı Gebze İlçe Halk Kütüphanesi ile birlikte "Her Yerde Okuyoruz" isimli kitap okuma etkinliği Gebze Center AVM'de

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

gerçekleştirilerek gençler kitaplarla buluşturulmuştur.

D-Ofis Maslak: Binada hizmet alınan tedarikçilerin yıl içerisinde 3. göz hijyen denetimleri yapılmaktadır. Bu kapsamda tedarikçilerimizden alınan hizmetin kalitesini arttırmak hedeflenirken aynı zamanda iş ortağımızın farkındalığının artması için destek verilmektedir.

D-Ofis Maslak binasında, Doğu Grubu şirketleriyle beraber Ayhan Şahenk Vakfı önderliğinde okullarımıza desteklerimiz bulunmaktadır.

IV-FİNANSAL DURUM

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

Şirket 01.01.2022-31.12.2022 dönem karı 2.665.028.996-TL'dir (31.12.2021 zararı: 229.276.304-TL). Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

Şirketin 2022 yılında operasyonel ve finansal hedefleri kapsamında; kira gelirleri, faaliyet karı ve net karı, bütçe rakamlarının üzerinde, şirket hedeflerine uygun olarak gerçekleşmiştir.

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.

31.12.2022 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 5.095.843.430-TL'dir. (31.12.2021: 2.439.909.289-TL) Özkaynaklarımız aktif toplamımızın yaklaşık %60,24'ünü oluşturmaktadır.

01.01.2022- 31.12.2022 tarihlerinde satış hasılatı 250.119.674-TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2021: 151.169.448-TL) Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketin 31.12.2022 dönem sonu itibarıyla 58.000.000 Euro ve 100.000.000-TL tutarında kredi anapara borcu bulunmaktadır.

Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla 31.781.329,44-Euro tutarında leasing sözleşmesinden doğan yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir;

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Varlıklar	5.095.843	2.439.909
Özkaynaklar	3.069.752	405.361
Toplam Yabancı Kaynaklar	2.026.092	2.034.548
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	39,76 %	83,39 %
Toplam Finansal Borç	1.892.614	1.966.056
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	37,14%	80,58%

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2022	31.12.2021
Hasılat	250.120	151.169
Satışların Maliyeti	(44.064)	(22.825)
Brüt Kar	206.056	128.344
Faaliyet Karı	3.240.682	497.199
Brüt Kar / Satışlar (%)	82,38%	84,90%

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

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

c) Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar:

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

31.12.2022 tarihi itibarıyla portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir;

Portföy Dağılımı (Bin TL)	31.12.2022	31.12.2021
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	5.051.517	2.374.117
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	16.995	12.430
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	27.331	53.363
Toplam Portföy Değeri	5.095.843	2.439.909

Gayrimenkul Portföyü

Doğuş Center Maslak

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

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

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

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %20,04 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2022 tarihli ekspertiz raporuna göre 1.011.770.000 TL'dir.

D-Ofis Maslak

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde % 31,12 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2022 tarihli ekspertiz raporuna göre binanın değeri 1.570.825.000-TL'dir.

D-Ofis Maslak gayrimenkülü, 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.

Doğuş Center Etiler

Şirketimiz tarafından 7 Eylül 2021, 24 Ocak 2022, 28 Ocak 2022 ve 8 Nisan 2022 tarihinde yapılan KAP açıklamaları ile bildirildiği üzere şirketimiz portföyünde yer alan; Tapunun İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 593 ada 53 no'lu Parselde kayıtlı bulunan 47 adet Bağımsız Bölümden oluşan Doğuş Center Etiler binasındaki; 16 ve 17 numaralı (2 adet) Bağımsız Bölümler hariç olmak üzere; 1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 no'lu 45 adet bağımsız bölümlerin ve ilgili gayrimenkulde yer alan demirbaşların, Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye satışı 08.04.2022 tarihinde tamamlanmış ve tapu devri gerçekleşmiştir.

Doğuş Etiler-Spor Merkezi

İstanbul'un Avrupa yakası, Beşiktaş ilçesi, Etiler bölgesinde bulunan ve Bebek mahallesi sınırları içerisinde yer alan "Maya Residence" sitesinde konumlanan bir bölgede yer alıyor.

Bebek aksı üzerinde bulunan ve yakın çevresi itibarıyla İstanbul Merkezi İş Alanlarına yakın olan gayrimenkul, önemli alışveriş merkezlerinin ve özellikle üst gelir grubuna sahip yerleşim alanlarının bulunduğu prestijli bir lokasyonda konumlanıyor.

2002 yılından tamamlanan ve Doğuş Center Etiler kompleksinin içinde yer alan 16 ve 17'nolu bağımsız bölümler toplam 6.745 m² kiralanabilir alandan oluşuyor ve mevcut yerde D-GYM spor merkezi faaliyet gösteriyor.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2022 tarihli ekspertiz raporlarına göre ilgili bağımsız bölümlerin ekspertiz değeri 150.725.000 TL'dir.

Gebze Center AVM

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %35,09 oranında bir paya sahip olan bina ve arsanın değeri, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2022 tarihli ekspertiz raporuna göre 1.771.430.000 TL'dir. www.gebzecenter.com.tr

Gebze Center – Otel

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

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

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %7,52 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2022 tarihli ekspertiz raporuna göre 379.510.000 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 %3,24 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2022 tarihli ekspertiz raporuna göre 163.370.000 TL'dir.

Kiralanan Varlıklarla İlgili Bilgiler

Gayrimenkul bazında 2022 yılına ilişkin kira geliri verileri aşağıda belirtilmiştir.

Gayrimenkuller	Kira Geliri-TL
Gebze Center AVM	96.964.189
Doğuş Center Maslak	55.978.534
D-Ofis Maslak	61.234.487
Doğuş Center Etiler (16-17 B.B.)	18.802.510
Gebze Center Otel	12.813.463
Gebze Center Otomotiv	4.326.491

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

Tamamlanan Projeler

Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.Ş.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Değerleme Konusu

Raporu Hazırlayan

Rapor Tarih/No

Tapu Bilgileri

Nihai Değer

Sigorta Değeri

Doğuş Center Maslak

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

23.12.2022/2022REV663

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

1.011.770.000 TL

40.045.593 EURO

Değerleme Konusu

Raporu Hazırlayan

Rapor Tarih/No

Tapu Bilgileri

Nihai Değer

Sigorta Değeri

Doğuş Center Etiler-(D-GYM Spor Salonu) 16-17 nolu Bağımsız Bölümler

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

23.12.2022/2022REV660

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mah., 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 2 adet bağımsız Bölüm (16 ve 17 nolu bb)

150.725.000 TL

8.940.850 EURO

Değerleme Konusu

Raporu Hazırlayan

Rapor Tarih/No

Tapu Bilgileri

Nihai Değer AVM-Arsa

Nihai Değer Otel

Nihai Değer Showroom

Sigorta Değeri

Gebze Center AVM-Otel- Otomotiv Showroom ve Servis

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

23.12.2022/2022- 1113

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

1.771.430.000 TL

379.530.000 TL

163.370.000 TL

73.120.323 EURO (Otel ve Showroom-Servis Alanı dahil)

Değerleme Konusu

Raporu Hazırlayan

Rapor Tarih/No

Tapu Bilgileri

Nihai Değer

Sigorta Değeri

D-Ofis Maslak

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

23.12.2022/2022REV634

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

1.570.825.000 TL

49.513.067 EURO

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	16.995.328	12.429.664
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.051.517.034	2.374.116.828
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		27.331.068	53.362.797
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.095.843.430	2.439.909.289
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	1.258.394.542	1.429.223.132
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	634.218.965	536.833.301
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	3.069.751.712	405.361.121
Diğer kaynaklar		133.478.211	68.491.735
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.095.843.430	2.439.909.289

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	16.990.580	12.429.036
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	--	--
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	30.472	30.472
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28(e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(I)	--	--

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	0%	0%	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a). (b)	(B+A1)/D	99.13%	97.30%	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	0.33%	0.51%	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0%	0%	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	0%	0%	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	0%	0%	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+C+H+J)/I)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+C+H+J)/I	61.65%	485.02%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0.33%	0.51%	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/1(l)	L/D	0%	0%	<%10

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 2022 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a", 22. maddesinin e bendi, 24.maddesinin "a,b,c ve d" bentleri ile 28. ve 31. maddesinde belirtilen sınırlamalara uymuştur.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
	Dipnot	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		40.462.608	410.506.872
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	16.995.328	12.429.664
Ticari Alacaklar		21.669.257	45.918.703
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5,25	<i>16.393.935</i>	<i>40.996.390</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	<i>5.275.322</i>	<i>4.922.313</i>
Diğer Alacaklar	6	58.399	3.127
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>58.399</i>	<i>3.127</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	7	847.478	529.274
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	363.454	257.532
Diğer Dönen Varlıklar	13	528.692	2.133.572
Ara Toplam		40.462.608	61.271.872
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duram Varlıklar	10	--	349.235.000
Duran Varlıklar		5.055.380.822	2.029.402.417
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	5.051.517.034	2.024.881.828
Maddi Duran Varlıklar		795.782	716.647
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		145.495	128.357
Peşin Ödenmiş Giderler	7	2.701.154	3.469.083
Diğer Duran Varlıklar	13	221.357	206.502
Toplam Varlıklar		5.095.843.430	2.439.909.289
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		365.831.250	348.755.440
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	237.576.648	283.342.595
Ticari Borçlar		101.968.498	63.365.715
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 25	<i>94.041.800</i>	<i>56.810.389</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	<i>7.926.698</i>	<i>6.555.326</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		204.859	101.707
Diğer Borçlar	6	22.793.568	371.430
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	25	<i>22.500.000</i>	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>293.568</i>	<i>371.430</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar	12	2.318.195	1.138.933
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	12	<i>2.268.247</i>	<i>1.108.896</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	<i>49.948</i>	<i>30.037</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	358.137	172.510
Ertelenmiş Gelirler		611.345	262.550
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	<i>611.345</i>	<i>262.550</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.660.260.468	1.685.792.728
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.655.036.859	1.682.713.838
Diğer Borçlar	6	2.472.483	1.808.984
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>2.472.483</i>	<i>1.808.984</i>
Ertelenmiş Gelirler		900.921	369.959
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	<i>900.921</i>	<i>369.959</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.850.205	899.947
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>	12	<i>1.850.205</i>	<i>899.947</i>
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>			
ÖZKAYNAKLAR		3.069.751.712	405.361.121
Ödenmiş Sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Paylara İlişkin Primler	15	261.639.202	261.639.202
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	15	(730.345)	(91.940)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(193.250.222)	36.026.084
Net Dönem Karı veya Zararı		2.665.028.996	(229.276.304)
TOPLAM KAYNAKLAR		5.095.843.430	2.439.909.289

KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021
	Dipnot		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	250.119.674	151.169.448
Satışların Maliyeti (-)	16	(44.063.675)	(22.825.259)
BRÜT KAR		206.055.999	128.344.189
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(19.000.484)	(9.196.504)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	3.079.818.256	393.826.046
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(26.191.282)	(15.774.652)
ESAS FAALİYET KARI		3.240.682.489	497.199.079
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	18	--	--
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		3.240.682.489	497.199.079
Finansman Gelirleri	20	1.138.523	7.374.279
Finansman Giderleri (-)	21	(576.792.016)	(833.350.730)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		2.665.028.996	(328.777.372)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	23	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		2.665.028.996	(328.777.372)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	22	--	99.501.068
DÖNEM KARI / ZARARI		2.665.028.996	(229.276.304)
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	24	8.027	(0.691)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	12	(638.405)	--
DİĞER KAPSAMLI GİDER		(638.405)	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		2.664.390.591	(229.276.304)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

Bağımsız Denetimden Geçmiş	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam
								Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	
1 Ocak 2021 bakiyesi		332.007.786	(2.934.646)	252.935.267		(91.940)	5.056.295	396.891.270	(360.865.188)	622.998.844
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış	15	--	2.934.646	8.703.935	--	--	--	--	--	11.638.581
Transferler		--	--	--	--	--	--	(360.865.188)	360.865.188	--
Toplam kapsamlı gider		--	--	--	--	--	--	--	(229.276.304)	(229.184.364)
31 Aralık 2021 bakiyesi		332.007.786	--	261.639.202		(91.940)	5.056.295	36.026.082	(229.276.304)	405.361.121
1 Ocak 2022 bakiyesi		332.007.786	--	261.639.202		(91.940)	5.056.295	36.026.082	(229.276.304)	405.361.121
Transferler		--	--	--	--	--	--	(229.276.304)	229.276.304	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	(638.405)	--	--	2.665.028.996	2.664.390.591
31 Aralık 2022 bakiyesi		332.007.786	--	261.639.202		(730.345)	5.056.295	(193.250.222)	2.665.028.996	3.069.751.712

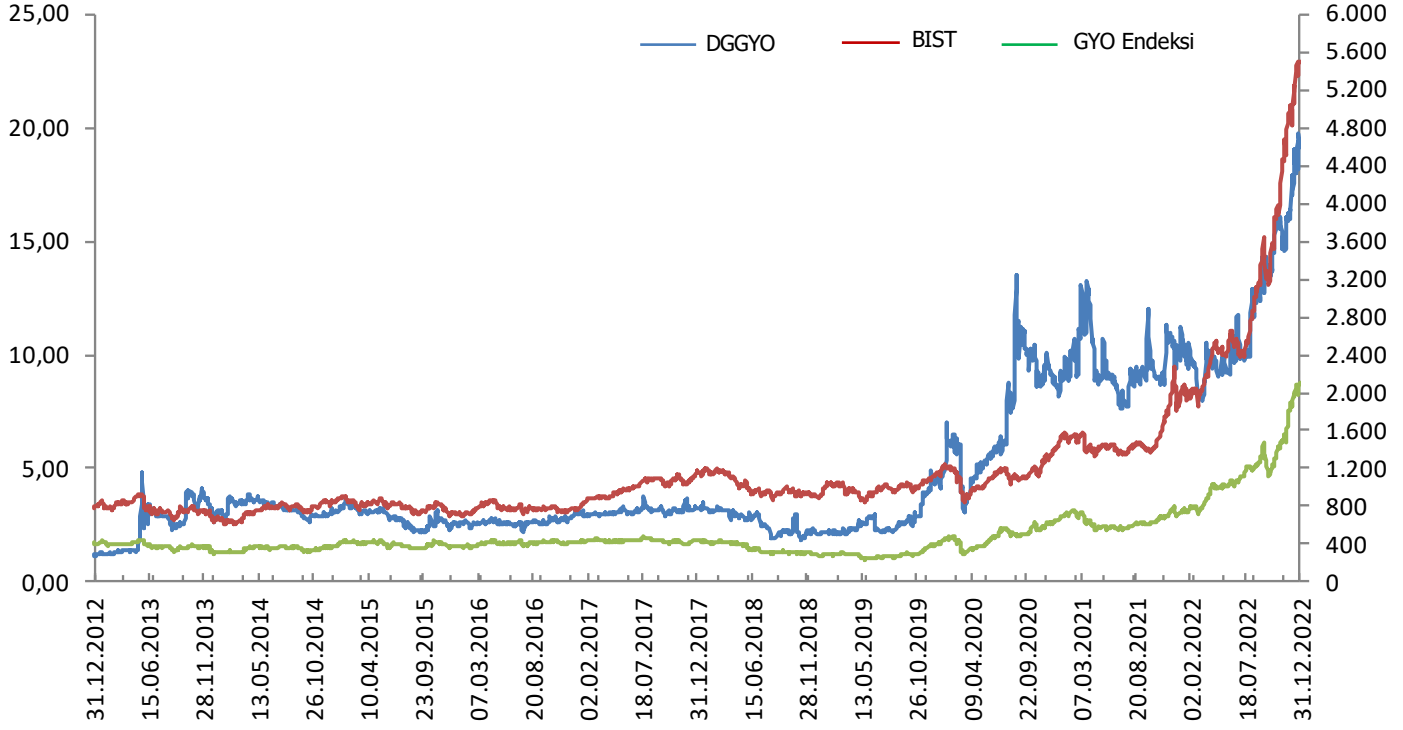
DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		194.866.082	118.515.474
Dönem zararı/kararı		2.665.028.996	(229.276.304)
Dönem zararı/kararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.560.983.525)	362.619.587
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19,20,21	105.914.336	82.389.943
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		3.578.431	1.902.705
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5	3.578.431	1.902.705
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	1.491.115	(2.995.717)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		401.311.119	733.964.881
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar			
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	19,20,22	(2.933.114.646)	(452.548.775)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		(140.163.880)	(93.450)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar	19	(140.187.613)	--
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		23.733	(93.450)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		90.820.611	(14.827.809)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		26.534.680	(31.241.315)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		38.602.783	26.092.398
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		25.683.148	(9.678.892)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış		1.878.556	16.346.612
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		23.804.592	(26.025.504)
Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		194.866.082	118.515.474
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		396.231.629	(3.303.698)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	9	(2.335.978)	(3.299.899)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	398.687.613	--
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		(17.138)	(3.799)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		(102.868)	--
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(586.534.294)	(113.727.152)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	26	50.000.000	--
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıktıları	26	(552.793.574)	(64.154.861)
Alınan faiz		1.136.276	895.357
Ödenen faiz	26	(84.876.996)	(62.106.229)
İşletmenin kendi paylarını alması ile ilgili nakit giriş	15	--	11.638.581
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		4.563.417	1.484.624
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		4.563.417	1.484.624
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		12.429.557	10.944.933
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	16.992.974	12.429.557

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.12.2022 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 19,15-TL olup piyasa değeri 6.357.949.102-TL'dir.



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

Kar Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtım konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

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

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

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

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

Kar Dağıtım Zamanı

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

2021 Yılı Kar Dağıtım

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

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak 2021-31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2021 yılı faaliyetlerinden (229.276.304) TL dönem zararı, Vergi Usul Kanunu (VUK)'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (405.461.544,73) TL dönem zararı gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanan Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak 2021 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen (405.461.544,73) TL dönem zararı ile SPK mevzuatına göre hesaplanan (229.276.304) TL tutarındaki dönem zararının geçmiş yıl zararlarına alınmasına ve

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

dağıtılabilir kar bulunmadığından, kar dağıtımını yapılmamasına, bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2021 yılı Kar Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'un bilgisine ve onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

31.03.2022 tarihli Genel Kurul toplantısının 7. Maddesinde görüşülen ilgili husus oybirliği ile kabul edilmiştir.

V-ŞİRKETİN RISK 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.

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 etkinliği gözetimi Holding İç Denetim ve Holding Risk bölümleri tarafından düzenli olarak takip edilmekte ve düzenli olarak yapılmaktadır.

Şirketimizin İç Kontrol Birimi henüz kurulmadığından 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.

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 olarak 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.

Gebze Center AVM'de kiracı bulunan Real Hipermarket Zinciri A.Ş.'nin 2016 yılı içinde iflas erteleme istemişi 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 Center Etiler de bulunan 16 ve 17 nolu bağımsız bölümler 26.12.2018 tarihinde satın alınarak portfoye dahil edilmiştir. İlgili alanlarda hali hazırda D-CYM firması kiracı olarak yer almaktadır.

Ayrıca şirket kiracılardan teminat mektubu olarak 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 kiralanmıştır. Tahsilat sorunu riski yaşanmamaktadır.

Likidite Riski

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

31.12.2022 Finansal Durum tablosunda cari oran (Dönen Varlıklar/KVYK) 0,11 seviyesinde gerçekleşmiştir

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

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

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

8 Nisan 2022 tarihinde Doğuş Center Etiler binasında bulunan 45 adet bağımsız bölümün 24.850.000 Euro +KDV bedel ile Getir firmasına satışı sonrasında Credit Europe Bank N.V.'ye 23.804.185,42 Euro peşin ödeme yapılarak kredi borcu anapara tutarı 58.000.000 Euro seviyesine indirilmiştir.

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 Euro 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 Euro'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 Euro 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. 127.820.000-TL tutarındaki kredi 9 Kasım 2022 tarihinde kapatılmıştır. 14 Aralık 2022 tarihli KAP açıklaması ile, şirket faaliyetlerinin gerektirdiği finansman ihtiyacının karşılanması amacıyla gerektiğinde kullanılmak üzere iki yıl vadeli 200.000.000-TL tutarında kredi limiti tahsis edilmiştir.

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

Şirket 11 Şubat 2022 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 11 Şubat 2020 tarihinde kullanılmış olan iki yıl vadeli kredinin faiz oranını yıllık %14,75 ve peşin komisyon ödeyerek kredinin vadesi 11 Kasım 2022 tarihine ertelemiştir. 11 Kasım 2022 tarihinde ilgili kredinin vadesi 3 ay süreyle, 11 Şubat 2023 tarihine temdit edilmiştir. Bu dönem için belirlenen faiz oranı TLREF+%5 seviyesindedir.

31.12.2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Piyasa Riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nun 26.3 dipnotunda detaylı bilgi paylaşılmıştır.

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 31.12.2022 dönem sonu itibarıyla 58.000.000 Euro ve 100.000.000 TL tutarında kredi anapara borcu bulunmaktadır.

Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla 31.781.329,44 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 Euro kredi borçları nedeniyle döviz kurunda yaşanabilecek %20 değişimin şirketin mali yapısına kur etkisinin yaklaşık 356,4 milyon TL'dir. Detaylı bilgi Bağımsız Denetim Raporu'nun 26.3 dipnotunda bilgi verilmiştir.

Faiz oranı riski

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

31.12.2022 tarihli bağımsız denetim raporunun 26.3 nolu dipnotunda detaylı bilgi verilmiştir.

Finansal Olmayan Varlıklar

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

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

Hukuki süreçlere ilişkin gelişmeler KAP sisteminde düzenli olarak açıklanmaktadır.

Maslak ve çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 7 Temmuz 2015 - 7 Ağustos 2015 tarihleri arasında askıya çıkarılmış bulunan Sarıyer ilçesi, Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na 03 Kasım 2015 tarihinde yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle açılan dava ile ilgili olarak, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin yürütmenin durdurulması talebinin reddine dair kararı 4 Nisan 2016 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 20 Haziran 2017 tarihinde tebliğ edilmiştir. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 04 Haziran 2018 tarihinde Şirket'e tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiş olup, yasal süresi içerisinde bu karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Danıştay 6. Dairesi'nin Esas N2018/5709, Karar N2021/10534 sayılı kararı ile Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan hiyerarşisine aykırılığı yönünden temyiz isteminin kabulüne, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesince verilen 18/05/2018 tarih ve E.2017/1187, K.2018/1104 sayılı kararın bozulmasına, yeniden karar verilmek üzere dosyanın anılan Bölge İdare Mahkemesi

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İdari Dava Dairesine gönderilemesine kesin olarak karar verilmiştir. 08.02.2022 tarihinde şirkete tebellüğ edilen İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nin Esas N2021/1660, Karar N2022/46 sayılı kararı ile Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan hiyerarşisine aykırılığı nedeniyle istinaf talebinin kabulü ile İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 06/06/2017 tarih ve E:2015/2177, K:2017/1332 sayılı kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar temyiz edilmiştir. Hukuki süreç devam etmektedir.

Sermaye Yönetimi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2022-31.12.2022 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 28.12.2022 tarih 2022-07 sayılı komite toplantısında 2022 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur.

İlgili toplantıda Risk Komitesi tarafından Şirket sermayesinin TTK'nın 376'ncı maddesi kapsamında karşılıksız kalıp kalmadığı değerlendirilmiştir. Şirketin 332.007.786-TL olan ödenmiş sermayesinin 31.12.2022 tarihi itibarıyla şirketin özkaynaklar tutarı ile varlığını koruduğu teyit edilmiştir.

Şirket 01.01.2022-31.12.2022 dönemi içinde yasal bildirimlerini ve mevzuat gerekliliklerini eksiksiz olarak yerine getirmiştir. Herhangi bir cezai yaptırım durumu olmamıştır.

VI-DİĞER HUSUSLAR

a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	15.287.354	8.089.710
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	1.079.360	1.096.224
Zingat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş.	20.552	14.750
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	6.669	70.674
Doğuş Holding A.Ş.	--	27.850.153
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	--	2.657.649
Dg Financial Advisers LTD	--	1.217.120
Toplam	16.393.935	40.996.390

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Doğuş Holding A.Ş.	94.008.695	56.803.916
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	17.920	--
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	15.185	--
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	--	6.473
Toplam	94.041.800	56.810.389

İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Doğuş Holding A.Ş.	22.500.000	--
Toplam	22.500.000	--

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 58.000.000 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır. İlişkili taraflardan olan şüpheli alacaklar için gider tanımlanmamaktadır.

Şirket, finansal alacak ve borçları için ilişkili şirketlerinden faiz tahakkuk etmektedir. Yıl içinde her ay faiz oranı değişkenlik göstermektedir. 31 Aralık 2022 için kullanılan faiz oranı TL için %18.10'dir (31 Aralık 2021: TL için %12.50).

İlişkili taraflarla işlemler

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

Kira ve diğer gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Doğuş Holding A.Ş.	65.001.752	51.194.382
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	39.614.099	31.321.768
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	18.858.555	13.836.351
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetiği Hizmetleri A.Ş.	12.813.463	12.998.897
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	14.858.316	7.710.344
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	2.455.267	2.052.899
Dg Financial Advisers LTD	561.417	1.190.677
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	228.699	171.400
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	184.414	280.825
Toplam	154.575.982	120.757.543

Şirket'in 1 Ocak 2022 -31 Aralık 2022 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 5.860.135 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 3.731.089 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 1.989.773 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 120.826 TL'si DG Financial Advisers LTD'den, 18.447 TL'si, Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (1 Ocak 2021 -31 Aralık 2021 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 3.030.119 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 2.501.826 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 303.902 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 217.834 TL'si DG Financial Advisers LTD'den, 3.169 TL'si Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş.'den ve 3.389 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hizmet giderleri ve diğer giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Doğuş Holding A.Ş. (*)	26.174.594	27.148.650
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği (**)	1.154.639	692.377
VDF Filo Kiralama A.Ş. (***)	703.469	490.097
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.(****)	356.266	122.318
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	153.811	74.377
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	52.097	--
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	39.632	--
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	24.386	--
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	--	3.144
Doğuş Planet Elektronik Ticaret ve Bilişim Hizmetleri	--	10.000
Toplam	28.658.894	28.540.963

(*)Şirket'in garantörlük komisyonu, finansman maliyeti ve dekorasyon masraf yansıtma giderlerini kapsamaktadır.

(**)Şirket'in ortak yönetim giderlerini kapsamaktadır.

(***)Şirket'in araç kiralama giderlerini kapsamaktadır.

(****) Şirket'in teknoloji alt yapı giderlerini kapsamaktadır.

b) Çalışan ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Çalışanlara ve İşçiye Sağlanan Hak ve Menfaatler ile Çalışan 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. Ayrıca şirket çalışanlarımız gerekli mesleki eğitimler verilerek konferans ve seminerlere katılım imkanı sağlanmaktadır.

Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 31.12.2022 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözükken kıdem tazminatı yükümlülüğü 1.823.638-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 1.850.205-TL (31.12.2021: 899.947-TL) dir.

Kullanılmamış izin karşılığı olarak 2.268.247-TL (31.12.2021:1.108.896-TL) ayrılmıştır.

Şirketin personel yedekleme politikası mevcuttur.

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

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

2021 yılı şirket Olağan Genel Kurul toplantısı 31 Mart 2022 tarihinde yasal mevzuata uygun bir şekilde gerçekleştirilmiştir. Olağan Genel Kurul'u'na ilişkin olarak düzenlenmiş ve imzalanmış Toplantı Tutanağı ve Hazır

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bulunanlar Listesi süresi içerisinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve şirket web sayfasında ilan edilmiştir. 31 Mart 2022 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı, 6 Nisan 2022 tarihinde tescil edilmiş olup 11 Nisan 2022 tarih ve 10556 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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

23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca payları Borsa'nın Ana Pazar, Yıldız Pazar ve Alt Pazarı'nda işlem gören ortaklıklar tarafından sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesi kapsamında yapılması gereken açıklamaların, 2022 yılına ilişkin raporlamadan itibaren kullanılmak üzere, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden karar ekinde yer verilen Sürdürülebilirlik Raporu şablonu kullanılarak yapılmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda, uygulanması gönüllülük esasına dayalı olan sürdürülebilirlik ilkelerine uyum durumunun Sürdürülebilirlik Raporu şablonu kullanılarak, yıllık olarak finansal raporların bildirim süresi içinde ve her halükarda genel kurul toplantı tarihinden en az 3 hafta önce raporlanması gerekmekte olup, anılan şablona faaliyet raporlarında da yer verilmesi hususu şirketlerin takdirine bırakılmıştır.

Bunun yanında, yıllık faaliyet raporunda II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporları" başlıklı 8'inci maddesi çerçevesinde gerekli açıklamalar yapılmaya devam edilecektir.

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkulleri üzerinde 1. Derecede 100.000.000 (31 Aralık 2021: 100.000.000 Avro) Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek bulunmaktadır.

Şirket dönemsel gelişmelere bağlı olarak nakit projeksiyonlarında meydana gelen değişiklikler doğrultusunda kredi borcu bulunan bankalarla iletişimini sürdürmektedir. Bu kapsamda, Şirket 11 Şubat 2022 KAP açıklaması ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 11 Şubat 2020 tarihinde kullanılmış olan iki yıl vadeli kredinin vadesinin 3 ay süreyle ertelendiğini, faiz oranının yeniden belirlendiğini ve peşin komisyon ödeneceğini açıklamıştır.

Şirket 8 Nisan 2022 tarihli KAP açıklamasıyla Doğuş Center Etiler gayrimenkulünde yer alan 16 ve 17 nolu bağımsız bölümler hariç olmak üzere kalan 45 adet bağımsız bölümü Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye satışını 24.850.000 Avro+KDV bedel ile tamamlamış ve tapu devrini gerçekleştirmiştir.

Şirket 13 Nisan 2022 tarihli KAP açıklamasıyla kredi borç yükümlülüğünün azaltılması için Credit Europe Bank N.V. ile 23.804.185.42 Avro erken anapara ödemesi yapılması ve kredi bakiyesi olan 58.000.000.00 Avro vade sonunda (Eylül 2026) ödenmesi için mutabakata varılmıştır.

Şirket, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 11 Şubat.2020 tarihinde iki yıl vadeli, vade sonunda anapara ödemeli, 3 ayda bir faiz ödemeli, %11,5 sabit faizli 50.000.000-TL anapara tutarında kullanılmış olan ve 11 Şubat 2022 tarihinde 3 ay süreyle 11 Mayıs 2022 tarihine kadar temdit edilen kredi, 11 Kasım 2022 tarihli KAP açıklaması ile paylaştığı üzere bu defa aşağıdaki şartlarla ertelenmesi hususunda Şirket ile Ziraat Bankası A.Ş. arasında yürütülen görüşmeler tamamlanmış olup taraflar aşağıdaki şartlarla anlaşma sağlanmıştır.

İlgili anlaşma doğrultusunda; kredinin vadesinin 3 ay süreyle 10 Şubat 2023 tarihine kadar temdit edilmesine, faiz oranının TLREF+%5 olarak devam etmesine, 500.000-TL+BSMV peşin komisyon olarak ödenmesi konusunda mutabık kalınmıştır.

14 Aralık 2022 tarihli KAP bildirimini ile açıklandığı üzere, Halkbank A.Ş.'den Şirket faaliyetlerinin gerektirdiği finansman ihtiyacının karşılanması amacıyla 200.000.000-TL tutarında iki yıl vadeli kredi limiti temin edilmiş olup, ihtiyaca göre kullanım gerçekleştirilecektir.

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 11 Şubat 2020 tarihinde iki yıl vadeli, vade sonunda anapara ödemeli, 3 ayda bir faiz ödemeli, %11,5 sabit faizli 50.000.000-TL anapara tutarında kullanılmış olan, 11 Şubat 2022 tarihinde 3 ay süreyle, 11 Mayıs 2022 tarihinde 6 ay süreyle, 11 Kasım 2022 tarihinde 3 ay süreyle temdit edilen kredinin, T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile bu defa yapılan anlaşma kapsamında, kredinin vadesi olan 10 Şubat 2023 tarihinde tahakkuk etmiş olan faiz tutarı ve 10.000.000-TL anapara ödemesi yapılmasına, kalan anaparanın 6 ay eşit taksitli olarak ödenmesine, faiz oranının TLREF+%4,00 olarak belirlenmesine, 440.000-TL+BSMV peşin komisyon, ödeme planı değişikliği ücreti olarak ise 400.000-TL+BSMV ödenmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin 2022 yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi Raporu 2022 yılına ilişkin söz konusu şablonlar

Faaliyet Raporumuzun devamında ve Şirket internet sitesinde “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde yer almaktadır. Ayrıca Faaliyet Raporumuzun kamuoyu ile paylaşıldığı 28 Şubat 2023’de KAP’ta yayınlanmıştır.

2022 YILI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BEYANI

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

Şirketimiz 01.01.2022-31.12.2022 hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasında gerekli özeni göstermiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır.

Doğuş GYO; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinde, 02.10.2020 tarihinde yayınlanan Resmi Gazete ile yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (II-17.1.a) ile gelen düzenlemeye göre Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamında 2022 yılı verilerini KAP üzerinden ve Faaliyet Raporu içeriğinde açıklamıştır. Gönüllük esasına dayalı olan ve “Uy ya da Açıkla” prensibi ile raporlanması gereken çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim alanındaki beyanlara ilgili çerçevede, kurumsal yönetim uyum raporunda ve faaliyet raporu içeriğinde yer verilmektedir.

Şirketimizin 2022 yılı “Sürdürülebilirlik Raporu” ve “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi” 2022 yılı Faaliyet Raporumuzun devamında ve Şirket internet sitesinde “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	2022 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi/Bağlantı
		EVET	HAYIR	KISMEN	İLGİSİZ		
A. Genel İlkeler							
A1. Strateji, Politika ve Hedefler							
	Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X		Şirketin genel insan kaynakları politikası bulunmakla birlikte ÇSY kapsamında politika çalışmalarına 2023 yılı itibariyle başlanması kararı alınmıştır. Sürdürülebilirlik yönetimi ile ilgili konular Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Görev ve Sorumlulukları arasına eklenmiştir.	https://www.dogusgyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/politikalar.aspx
A1.2	ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
A2. Uygulama/İzleme							
A2.1	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	X				15.12.2022 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararıyla Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumluluk alanı genişletilmiş ve ÇSY konuları da kapsamlı şekilde eklenmiş, şirket internet sayfasında kamuya açıklanmıştır.	https://www.dogusgyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/komiteler.aspx

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.			X		Sorumlu komite 2022 yılı sonunda kurulmuş, ÇSY konularıyla ilgili alınan kararlar 15.12.2022 tarihinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.	
A2.2	ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X		Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
A2.3	ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.			X		Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
A2.4	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.			X		Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
A3. Raporlama							
A3.1	Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.				X	Şirket yıllık Faaliyet Raporunda Sürdürülebilirlik Faaliyetlerine ilişkin genel bilgi verilmiştir. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde detayların paylaşılması planlanmaktadır.	
A3.2	Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin				X	Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	bilgi kamuya açıklanmıştır.						
A3.3	ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.	X				ÇSY konularında şirket aleyhinde açılan dava bulunmamaktadır.	
A4. Doğrulama							
A4.1	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.		X			2022 yılında alınan karar doğrultusunda sürdürülebilirlikle ilgili çalışmalara başlanmıştır. Risk ve fırsat çalışması kapsamında öncelikler ve KPI'lar belirlendikten sonra sürdürülebilirlik raporu kapsamında açıklamalar yapılacaktır.	
B. Çevresel İlkeler							
B1	Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
B2	Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.					
B3	A2.1'de verilmiştir.		X			
B4	Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.		X			Çevresel hedeflere ilişkin teşvik ve ödüllendirme sistemimiz bulunmamaktadır.
B5	Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.
B6	A2.4'te verilmiştir.		X			
B7	Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.
B8	Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B9	Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
B10	Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
B11	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
B12	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
B13	İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B14	Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
	Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
B15	Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
B16	Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
B17	Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
B18	Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.					kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
B19	Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
B20	Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
B21	Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
B22	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.				X		
B23	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.				X		
B24	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.				X		

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B25	Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
C. Sosyal İlkeler							
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları							
C1.1	İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
C1.2	Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin				X	Şirket internet sayfasında yer alan politikalar başlığı altında, Menfaat Sahipleri Politikası, Kadın Üye Politikası ve İnsan Kaynakları ve Personel Yedekleme Politikası bulunmaktadır. İlerleyen dönemde ilgili politikaların geliştirilmesi planlanmaktadır.	https://www.dogusgyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/politikalar.aspx

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	politikasında yer verilmiştir.						
C1.3	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirliler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.			X		Şirket internet sayfasında yer alan politikalar başlığı altında, Menfaat Sahipleri Politikası, Azlık Hakları Politikası bulunmaktadır. İlerleyen dönemde ilgili politikaların geliştirilmesi planlanmaktadır.	https://www.dogusgyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/politikalar.aspx
C1.4	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
C1.5	Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.			X		Şirket internet sayfasında yer alan politikalar başlığı altında, İnsan Kaynakları Politikası bulunmaktadır. İlerleyen dönemde ilgili politikaların geliştirilmesi planlanmaktadır.	https://www.dogusgyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/politikalar.aspx
	Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyuşmazlık çözüm süreçleri belirlenmiştir.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
	Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır.	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.					Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
C1.6	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
	İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
C1.7	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket internet sayfasında yer alan politikalar başlığı altında, Gizlilik Politikası KVKK Hakkında Bilgilendirme Formu bulunmaktadır. İlerleyen dönemde ilgili politikaların geliştirilmesi planlanmaktadır.	https://www.dogusgyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/politikalar.aspx
C1.8	Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır	X				Şirket internet sayfasında yer alan Kurumsal başlığı altında, Etik Kurallar bulunmaktadır.	https://www.dogusgyo.com.tr/tr/kurumsal/sirket-bilgileri/kurulus-ve-sermaye-bilgileri.aspx
C1.9							
C1.10	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.		X			Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler							
C2.1	Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.				X	Belirli aralıklarla Müşteri Memnuniyeti Anketi yapılmaktadır.	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

C2.2	Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.	X			Şirket internet sayfasında yer alan politikalar başlığı altındaki Bilgilendirme Politikası ve tabi olunan mevzuat doğrultusunda gerekli tüm bilgilendirmeler ilgili platformlarda yapılmaktadır. Kilit paydaş çalışması tamamlanmış, detaylı paydaş katılımı performansı sürdürülebilirlik raporu kapsamında yayınlanacaktır.	https://www.dogusgyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/politikalar.aspx
C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.		X		Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
C2.4	Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.		X		Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
C2.5	Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.		X		Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri						
D1	Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.		X		Şirketin bu konuyla ilgili çalışması henüz bulunmamaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında ilerleyen dönemde yapılması planlanmaktadır.	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

D2	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sŸrdŸrŸlebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.					Faaliyet raporu kapsamında Toplumsal farkındalık programlarına yer verilmektedir.	
----	---	--	--	--	--	---	--

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Bölüm I - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

01.01.2022-31.12.2022 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

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

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

Şirketimiz 01.01.2022-31.12.2022 hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasında gerekli özeni göstermiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır. Ayrıca; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinde, 02.10.2020 tarihinde yayınlanan Resmi Gazete ile yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (II-17.1.a) ile gelen düzenlemeye göre 2022 yılı sonu Faaliyet Raporumuzda Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi şablonuna da yer verilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2022 tarih, 2022/32 sayılı bülteninde yer alan, Kurul Karar Organı'nın 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru ile; 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca payları Borsa'nın Ana Pazar, Yıldız Pazar ve Alt Pazarı'nda işlem gören ortaklıklar tarafından sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesi kapsamında yapılması gereken açıklamaların, 2022 yılına ilişkin raporlamadan itibaren kullanılmak üzere, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden karar ekinde yer verilen Sürdürülebilirlik Raporu şablonu kullanılarak yapılmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda, uygulanması gönüllülük esasına dayalı olan sürdürülebilirlik ilkelerine uyum durumunun Sürdürülebilirlik Raporu şablonu kullanılarak, yıllık olarak finansal raporların bildirim süresi içinde ve her halükarda genel kurul toplantı tarihinden en az 3 hafta önce raporlanması gerekmekte olup, anılan şablona faaliyet raporlarında da yer verilmesi hususu şirketlerin takdirine bırakılmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bunun yanında, yıllık faaliyet raporunda II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporları" başlıklı 8'inci maddesi çerçevesinde gerekli açıklamalar yapılmaya devam edilecektir.

Şirketimizin 2022 yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi Raporu 2022 yılı Faaliyet Raporumuzun devamında ve ilgili rapor Şirket internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer almaktadır.

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, 14.12.2020 ve 14.12.2021 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

14.12.2022 tarihinde yapılan KAP açıklaması ile 2023 yılında Kurumsal Yönetim hizmetinin Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'den alınmasına yönelik sözleşme imzalandığı duyurulmuştur.

07.07.2015-07.07.2016 dönemine ait rapor 07.07.2015 tarihinde,
28.06.2016-28.06.2017 dönemine ait rapor 28.06.2016 tarihinde,
31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait rapor 31.05.2017 tarihinde,
31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait rapor 31.05.2018 tarihinde,
30.05.2019-30.05.2020 dönemine ait rapor 30.05.2019 tarihinde
01.06.2020-01.06.2021 dönemine ait rapor 01.06.2020 tarihinde,
31.05.2021-31.05.2022 dönemine ait rapor 31.05.2021 tarihinde,
31.05.2022-31.05.2023 dönemine ait rapor 31.05.2022 tarihinde, yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) açıklama yapılmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.05.2022-31.05.2023 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9,32 olarak belirlenmiştir.

	07.07.2015	28.06.2016	31.05.2017	31.05.2018	30.05.2019	01.06.2020	31.05.2021	31.05.2022
Pay Sahipleri	89,68	94,74	95,18	95,18	95,18	95,18	95,18	95,18
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	78,54	88,52	95,67	97,84	98,84	98,84	98,84	98,80
Menfaat Sahipleri	72,76	86,88	86,88	86,88	87,88	87,88	89,90	81,87
Yönetim Kurulu	77,43	86,85	88,43	90,01	89,13	90,52	92,10	92,66
Not	8,01	8,92	9,17	9,28	9,29	9,34	9,42	9,32

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyumluluk Raporu

01.01.2022-31.12.2022 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2022-31.12.2022 döneminde 6 (altı) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Ayrıca; Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2022-31.12.2022 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2022-31.12.2022 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

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 01.01.2022-31.12.2022 döneminde devam etmiş olup 2023 yılında da 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;

01.01.2021-31.12.2021 dönemine ait finansal raporu 23.02.2022

01.01.2021-31.12.2021 dönemine ait faaliyet raporu 28.02.2022

01.01.2022-31.03.2022 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 10.05.2022

01.01.2022-30.06.2022 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 09.08.2022

01.01.2022-30.09.2022 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 07.11.2022

01.01.2022-31.12.2022 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 28.02.2023 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda www.kap.org.tr duyurulmuştur.

01.01.2022-31.12.2022 tarihlerinde Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda kurulan komiteler etkin olarak faaliyetlerini sürdürmüşler, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nde belirtilen zorunlu olan ilkelere uyulmuştur. Uygulanamayan kurumsal yönetim ilkeleri nedeniyle yönetim, menfaat sahipleri, pay sahipleri arasında bir çıkar çatışması olmadığını ve faaliyet raporu ve periyodik mali tabloların şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığını ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederiz.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de Yönetim ve İcra işleyişinde Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tüm mevzuatların titizlikle uygulandığına; pay sahipleri, menfaat sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Yönetim Kurulu işlerliği açısından prensiplere uyumun 01.01.2022-31.12.2022 döneminde de daha da iyiye gittiğini ve Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin hiçbir çıkar çatışmasına rastlanmadığını beyan ederiz.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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 gelişmelerin titizlikle takip edileceğini beyan ederiz.

Şirketimiz 01.01.2022-31.12.2022 hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasında gerekli özeni göstermiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) Şablonları kullanılarak yapılacaktır.

Ayrıca; 2022 yılına ilişkin söz konusu Şablonlar Faaliyet Raporumuzun devamında yer almaktadır ve ilgili raporlar Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer almaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Güler ARAS
Başkan

Murat Bahadır TEKER
Üye

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ
Üye

VII. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1. Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2. Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7. İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyeti konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme 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					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1. Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2. Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					Şirketimiz hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Şirket esas sözleşmesinde (A) Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Bunun dışında Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.
1.4.3. Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın genel Kurul'unda oy haklarını kullanmamıştır.					X	
1.5. AZLIK HAKLARI						
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.
1.6. KAR PAYI HAKKI							
1.6.1. Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X						
1.6.2. Kar dağıtım politikası pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X						
1.6.3. Kar dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şekli gündem maddesinde belirtilmiştir.	X						
1.6.4. Yönetim kurulu, kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X						
1.7. PAYLARIN DEVRİ							
1.7.1. Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X						
2.1 KURUMSAL İNTERNET SİTESİ							
2.1.1. Şirketin kurumsal internet sitesi 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X						
2.1.2. Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X						
2.1.4. Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler türkçeyeyle tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X						
2.2. FAALİYET RAPORU							
2.2.1. Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X						
2.2.2. Yıllık faaliyet raporu 2.2.2. numaralı ilkelede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X						
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI							
3.1.1. Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X						
3.1.3. Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X						
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 sendikali bulunmamaktadır. Bu konuyla ilgili olarak, yıl içinde herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
3.3.6. Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X				
3.3.7. Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikayet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X				
3.3.8. Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.	X				Sendika bulunmamaktadır.
3.3.9. Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X				
3.4 MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLER İLE İLİŞKİLER					

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.4.1. Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışı ile faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3. Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4. Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamında ki hassas bilgilerin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1. Yönetim kurulu Etik davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmıştır.	X					
3.5.2. Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler alınmıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1. Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2. Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1. Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.2.2. Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3. Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4. İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5. Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7. Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak 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					Doğuş Grubu tarafından Yönetim Kurulu Üyeleri ve diğer üst düzey yöneticilerin görevleri esnasındaki kusurları nedeniyle şirkette sebep olabilecekleri zarara ilişkin Yönetici Sorumluluk Sigortası tüm grubu kapsayacak şekilde yaptırılmaktadır
4.3. YÖNETİM KURULU YAPISI						
4.3.9 Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek o amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.	X					Şirket Yönetim Kurulu'nun 27 Haziran 2016 tarihli toplantısında onaylanan kadın üye politikası doğrultusunda şirket YK'na %25 oranında kadın üye atanması hususunda hedef belirlenmiştir. 27 Mayıs 2020 tarihli YK toplantısında değerlendirilerek; küresel ölçekte

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

						yaşanan COVID-19 salgının ülkemizi de derinden etkileyen ekonomik ve sosyal son derevr olumsuz etkileri ve sebep olduğu hızlı değişimlerin yaşandığı bu süreç nedeniyle şirket yönetim kuruluna kadın üye atanması hususunda bir gelişme yaşanmadığı ancak önümüzdeki süreçte yaşanması beklenen normalleşme sürecinde konunun tekrar gündeme alınacağı hususunda karar alınmıştır. Şirket bu hedef doğrultusunda, 29 Mart 2021 yılında gerçekleşen 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, Sayın Prof. Dr. Güler Aras'ı Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak aday göstermiş ve toplantıya katılan pay sahiplerinin oy birliği ile aldığı kararla bağımsız üye olarak belirlemiştir. Ayrıca Şirket Yönetim Kurulu'nun 24 Mayıs 2021 tarihli toplantısında, Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası kapsamında hedef olarak belirlenen %25 oranına önümüzdeki dönemlerde ulaşılması yönünde çalışmalara devam edilmesi yönünde oy birliği ile karar verilmiştir.
4.3.10. Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1. Bütün yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel veya elektronik 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 2022 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. 2021 yılı içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ancak bu durum hiçbir şekilde çıkar çatışmasına yol açmamış, yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevlere ilişkin bilgilere ve özgeçmiş bilgilerine genel kurul bilgilendirme dökümanında, faaliyet raporlarında, şirketin kurumsal internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yer verilmiştir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5. Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulunun altı üyeden oluşması, mevzuat gereğince komite başkanlarının bağımsız üyelerden oluşması gerekliliği gibi nedenlerle, Yönetim Kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almak zorunda kalmaktadırlar. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması nedeniyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.5.6. Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7. Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.	X					
4.5.8. Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİVİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1. Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.	X					
4.6.4. Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi 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)

1. PAY SAHİPLERİ	
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	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1006791
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmuştur.
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	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1003876
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1003876
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Bağış ve Yardım Politikası
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1014600
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Esas Sözleşme 21'inci madde
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	31.03.2022 tarihinde yapılan 2021 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısında, pay sahipleri ve temsilcileri dışında şirketin Genel Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yrd. ve Mali İşler Müdürü, bir Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Denetim Şirketinden bir yetkili hazır bulunmuşlardır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Şirketimiz hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Şirket esas sözleşmesinde (A) Grubu Payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Şirketimiz 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	94,4362%
1.5. Azlık Hakları	

Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Azlık hakları tabi olunan mevzuat çerçevesinde belirlenmektedir. Şirket Esas Sözleşmesinde azlık haklarının genişletilmesine ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktadır.
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar> Kar Dağıtım politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	<p>Gündem Madde 7: 2021 yılı faaliyet karına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisi okundu.</p> <p>Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak 2021-31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2021 yılı faaliyetlerinden (229.276.304) TL dönem zararı, Vergi Usul Kanunu (VUK)'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (405.461.544,73) TL dönem zararı gerçekleşmiştir.</p> <p>Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanan Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak 2021 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen (405.461.544,73) TL dönem zararı ile SPK mevzuatına göre hesaplanan (229.276.304) TL tutarındaki dönem zararının geçmiş yıl zararlarına alınmasına ve dağıtılabilir kar bulunmadığından, kar dağıtımı yapılmamasına, bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2021 yılı Kar Dağıtım Tablosu Genel Kurul'un onayına sunuldu.</p> <p>Kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin Kar Dağıtım Tablosu fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylamalar neticesinde 313.535.545,667 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla, oy birliği ile kabul edildi.</p>
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1006809 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1014394

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 bildirimlerinin bağlantısı	
31.03.2022	0	94,4362%	0,0000000030119%	94,4361996%	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul Toplantı Setleri>Genel Kurul Bilgileri>2021 Yılı Genel Kurul Bilgileri>2021 Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul Toplantı Setleri>Genel Kurul Bilgileri>2021 Yılı Genel Kurul Bilgileri>2021 Genel Kurul Toplantı Tutanağı	15. madde	34	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1006791 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1014390 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1014536 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1014600 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1016510	

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri, Ana Sayfa>Kurumsal, Ana Sayfa>SSS
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup konu hakkındaki bilgi şirket internet sitesinin; Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Operasyonel ve Finansal Veriler>Faaliyet Raporları>Yönetim Kurulu Faaliyet Raporları>2022>30.09.2022-Faaliyet Raporu
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe ve İngilizce
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/ Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları başlıkları altında yer almaktadır.
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/ Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı Yapı ve Bağımsızlığı başlıkları altında yer almaktadır.
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	1.Genel Bilgiler/Şirket Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler/ Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler, başlıkları altında yer almaktadır.
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Şirketin Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi, başlığı altında yer almaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Kurumsal>Şirket Bilgileri>Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Ana Sayfa>Kurumsal>Şirket Bilgileri>Kurumsal Sosyal Sorumluluk
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Yoktur
4. YÖNETİM KURULU-I	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	30.12.2022
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	31 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda şirket Yönetim Kurulu'na seçilen üyelerin 30 Mart 2021 tarihli ilk Yönetim Kurulu toplantısında yaptıkları görev taksimi sonucunda ; Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu şirket merkezinde toplanarak; Yönetim Kurulu iş bölümü görev, sorumluluk temsil yetkisi dağılımı kapsamında; Şirket Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hüsnü AKHAN'ın seçilmesine, Şirketin yönetimi ve temsili Yönetim Kuruluna aittir. Şirket Yönetim Kurulu Başkanı, İcra Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Hüsnü Güzelöz, Yönetim Kurulu Üyesi Ekrem Nevzat Öztangut, Yönetim Kurulu Üyesi Erdem Tavas, Genel Müdür Çağan ERKAN'dan herhangi ikisinin şirket kaşe veya ünvanı üzerine atacakları müşterek imzaları ile şirketi her konuda en geniş şekilde temsil ve ilzam etmelerine, 04.05.2018 tarih ve 2018/20 sayılı Yönetim Kurulu 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	Genel Müdür: Çağan Erkan
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1082273
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Kadın Üye Politikası
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	1 /%16,7

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada 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
Ekrem Nevzat Öztangut	İcrada görevli değil	Bağımsız üye değil	03.01.2011		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Hasan Hüsnü Güzelöz	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	03.01.2011		Değerlendirilmedi	Hayır	Hayır
Erdem Tavas	İcrada görevli değil	Bağımsız üye değil	29.03.2021		Değerlendirilmedi	Hayır	Hayır
Murat Bahadır Teker	İcrada görevli değil	Bağımsız üye	26.06.2018	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1004376 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1006791	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Güler Aras	İcrada görevli değil	Bağımsız üye	29.03.2021	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1004376 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1006791	Değerlendirildi	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki veya elektronik olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	25
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	92%
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	En geç 2 gün önce
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Yönetim Kurulu İç Yönergesi
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Sınırlama bulunmamaktadır.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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%	6	6
Riskin Erken Saptanması Komitesi		67%	67%	7	7