

DOĞUŞ CENTER MASLAK

DOĞUŞ
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI

DOĞUŞ GYO

**FAALİYET
RAPORU**

2020

Gezce Center

Doğuş Oto





DOĞUŞ GYO

FAALİYET RAPORU

2020

İÇİNDEKİLER

DOĞUŞ GYO HAKKINDA

| | |
|------------------------------------|----|
| TARİHÇE | 06 |
| VİZYON, MİSYON, YATIRIM STRATEJİSİ | 07 |
| KİLOMETRE TAŞLARI | 08 |
| ORGANİZASYON ŞEMASI | 10 |
| SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI | 11 |

YÖNETİM VE DEĞERLENDİRMELER

| | |
|-----------------------|----|
| GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI | 16 |
| YÖNETİM KURULU | 18 |
| ÜST YÖNETİM | 24 |
| BAĞIMSIZLIK BEYANLARI | 26 |
| KOMİTELER | 28 |

2020 YILINDA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

| | |
|--|----|
| GYO ŞİRKETLERİNİN GELİŞİMİ VE FAALİYETLERİ | 36 |
| KONUT SEKTÖRÜ | 37 |
| OFİS SEKTÖRÜ | 39 |
| OTEL SEKTÖRÜ | 40 |
| PERAKENDE SEKTÖRÜ | 41 |
| İNŞAAT SEKTÖRÜ | 43 |

YATIRIM PORTFÖYÜ

| | |
|--|----|
| DOĞUŞ GYO YATIRIM PORTFÖYÜ | 46 |
| DOĞUŞ CENTER MASLAK | 48 |
| D-OFİS MASLAK | 50 |
| DOĞUŞ CENTER ETİLER | 52 |
| GEBZE CENTER - ALIŞVERİŞ MERKEZİ | 54 |
| GEBZE CENTER - OTEL | 56 |
| GEBZE CENTER - OTOMOTİV SHOWROOM VE SERVİS | 58 |
| EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ | 60 |
| KİRALANAN VARLIKLARLA İLGİLİ BİLGİLER | 61 |
| PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI | 61 |

FİNANSAL GELİŞİM

| | |
|--|----|
| TOPLAM AKTİFLER | 64 |
| PORTFÖY DAĞILIMI | 65 |
| NET KÂR - ZARAR | 65 |
| ORTAKLIK HİSSE PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER | 67 |

KURUMSAL YÖNETİM

| | |
|--|-----|
| ŞİRKET GENEL BİLGİLERİ | 70 |
| OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ | 85 |
| KÂR DAĞITIM POLİTİKASI | 86 |
| KÂR DAĞITIM TABLOSU | 89 |
| 2020 YILI BAĞLILIK RAPORU | 90 |
| DİĞER HUSUSLAR | 95 |
| RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI | 99 |
| RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ | 100 |
| KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU | 101 |
| TARAF OLUNAN DAVALAR | 124 |
| DENETİM, DANIŞMANLIK VE EKSPERTİZ HİZMETİ ALINAN FİRMALAR | 125 |

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

| | |
|---|-----|
| 1 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU | 128 |
| SORUMLULUK BEYANLARI | 182 |

DOĞUŞ GYO HAKKINDA

| | |
|------------------------------------|----|
| TARİHÇE | 06 |
| VİZYON, MİSYON, YATIRIM STRATEJİSİ | 07 |
| KİLOMETRE TAŞLARI | 08 |
| ORGANİZASYON ŞEMASI | 10 |
| SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI | 11 |



TÜRKİYE'NİN KÖKLÜ
GYO'LARINDAN
BİRİ OLARAK,
SEKTÖRÜN
LİDER ŞİRKETLERİNDEN
BİRİ OLMAYI
HEDEFLİYORUZ.

I TARİHÇE

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

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

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

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

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

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

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

2020 sonu itibarıyla Doğuş GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri 1,91 milyar TL'ye ulaştı.



tarafından 2008 Ağustos ayında inşaatına başlanan Gebze Center AVM, 59.054 m² kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza ve 180 milyon ABD Doları yatırım bütçesi ile 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçti.

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

6 Eylül 2016 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Doğuş Center Etiler, Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil oldu. Doğuş Center Etiler merkezinin toplam arsa alanı 36.440,80 m² olup 45 adet bağımsız bölümden oluşuyor ve merkezin toplam kiralanabilir alanı ise 9.827 m²'dir. Doğuş Center Etiler özellikle ofis ve sosyal alanları ile sağladığı kullanım olanakları bakımından bölgenin önemli iş merkezlerinden biri olma özelliğini taşıyor. Yatırımına 2015 yılında başlanmış olan Gebze Center Otel ve Ek Binalar Projesi 2017 yılında tamamlanarak; otel "Hyatt House Gebze" markası ile açıldı. Otomotiv showroom ve servis alanı ile ek AVM ünitelerinin kiralanması tamamlandı.

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

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

2020 yılının sonu itibarıyla Doğuş GYO'nun gayrimenkul yatırım portföyü; Doğuş Center Maslak, D-Ofis Maslak, Doğuş Center Etiler - Ofis Binası, Doğuş Center Etiler - Spor Merkezi, Gebze Center - Alışveriş Merkezi, Gebze Center - Otel (Hyatt House Gebze), Gebze Center - Otomotiv Showroom ve Servis (Doğuş Oto Gebze) olarak oluştu ve yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri 1,91 milyar TL'ye ulaştı.

Vizyon

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.

Misyon

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.

Yatırım Stratejisi

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

I KİLOMETRE TAŞLARI

DOĞUŞ GYO

25 Temmuz 1997 tarihinde faaliyetlerine başladı.

1997

25 MART 1998

Borsa İstanbul'da işlem gören üçüncü GYO Şirketi olarak halka arz edildi.

1998

EVİDEA PROJESİ

EVİDEA Projesi'nin temelleri Kasım ayında atıldı.

2004

HAZİRAN AYINDA

İstanbul, Maslak'ta Doğuş Center Maslak projesinin inşaatına başlandı.

2005

KASIM AYINDA

Doğuş Center Maslak aÇıldı.

2006

EVİDEA KONUT

EVİDEA Konut Projesi tamamlandı.

2007

GEBZE CENTER AVM

Doğuş GYO'nun gayrimenkul portföyüne katıldı.

2013**GEBZE CENTER AVM**

Otel ve Ek Binalar projelerinin inŐaatlarına başlandı.

2015**DOĞUŞ CENTER ETİLER**

Doğuş GYO'nun gayrimenkul portföyüne katıldı.

2016**GEBZE CENTER AVM**

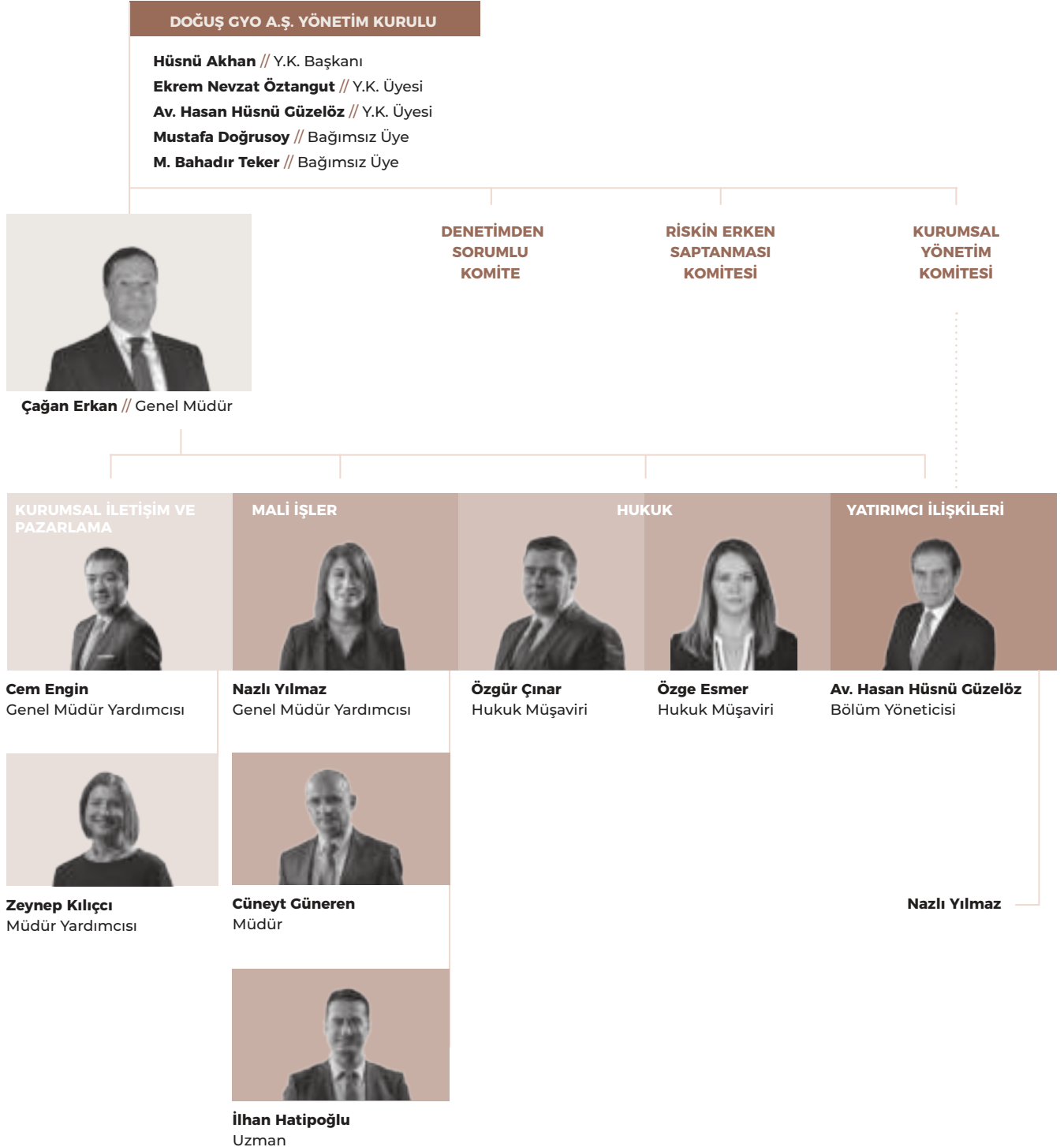
Otel ve Ek Binalar Projesi kapsamında, inşaatı tamamlanan Hyatt House Gebze Oteli Kasım ayında hizmet vermeye başladı.

2017

- D-Ofis Maslak, Doğuş GYO'nun gayrimenkul portföyüne katıldı.
- Doğuş Center Etiler – Spor Merkezi, D-Gym iŐletmesinin faaliyet gösterdiği 16 ve 17 no'lu bağımsız bölümler Doğuş GYO'nun gayrimenkul portföyüne katıldı.

2018

ORGANİZASYON ŞEMASI



I SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31.12.2020 itibarıyla aşağıdaki gibidir;

| ORTAĞIN ADI/UNVANI | GRUBU | TÜRÜ | 31 ARALIK 2020 PAY ORANI (%) | 31 ARALIK 2019 PAY ORANI (%) |
|-----------------------------------|-------|----------|------------------------------------|------------------------------------|
| Doğuş Holding A.Ő. (Halka Kapalı) | A | Nama | 0,78 | 0,78 |
| Doğuş Holding A.Ő. (Halka Kapalı) | B | Hamiline | 14,67 | 14,67 |
| Diğer Halka Açık Kısım | B | Hamiline | 84,55 | 84,55 |
| Toplam | | | 100 | 100 |

ŞİRKETİN SERMAYESİ, SERMAYENİN %5 VE %10'UNDAN FAZLASINA SAHİP ORTAKLAR

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

Doğuş Holding A.Ő. : %94,08
Toplam : %94,08

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

ŞİRKET İŞTİRAKLERİMİZ VE BAĞLI ORTAKLIKLARIMIZ

Şirketimizin 31.12.2020 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

| ORTAĞIN ADI/UNVANI | GRUBU | İMTİYAZLI/İMTİYAZSIZ PAYLARIN OY HAKKI | İMTİYAZLI/ İMTİYAZSIZ PAYLARIN TOPLAM OY HAKKI | İMTİYAZLI/İMTİYAZSIZ PAYLARIN TOPLAM OY ORANI (%) |
|-----------------------------------|-------|---|--|---|
| Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı) | 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 |

İMTİYAZLI PAYLARA VE PAYLARIN OY HAKLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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.

OY HAKLARI VE AZLIK HAKLARI

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

Şirketimizde oy haklarının kullanımını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2020-31.12.2020 döneminde azınlık pay sahiplerimiz tarafından şirketimize ulaşan herhangi bir eleştiri veya şikayet olmamıştır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Şirketimizde oy hakkına haiz bulunan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi

kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir.

Şirketimizin sermayesinde karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

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

ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI İLE İLGİLİ HESAP DÖNEMİ İÇERİSİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Yoktur.

ŞİRKETİN ESAS SÖZLEŞMESİ İLE İLGİLİ HESAP DÖNEMİ İÇERİSİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yoktur.

YÖNETİM VE DEĞERLENDİRMELER

| | |
|-----------------------|-----------|
| GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI | 16 |
| YÖNETİM KURULU | 18 |
| ÜST YÖNETİM | 24 |
| BAĞIMSIZLIK BEYANLARI | 26 |
| KOMİTELER | 28 |

KURUMSAL YÖNETİM
İLKELERİ'NE VE ETİK
DEĞERLERE SAYGILI,
ŞEFFAF,
DENETLENEBİLİR
VE SÜRDÜRÜLEBİLİR BİR
YÖNETİM ANLAYIŞI İLE
ÇALIŞIYORUZ.



I GENEL MÜDÜRÜN MESAJI

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

Değerli Paydaşlarımız,

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

Dünyanın önde gelen merkez bankaları ve devletleri salgın ile mücadele kapsamında birçok ekonomik önlemler aldılar ve likidite temin ettiler. Tüm bu önlemlere rağmen salgının ekonomiler üzerindeki yıkıcı etkisinden kaçınılamadı. IMF, dünya ekonomisinin 2020 yılında koronavirüs baskısı ile %3,5 daraldığını tahmin ediyor. Vaka sayılarının diğer bölgelere oranla daha yüksek seyrettiği Avrupa ekonomilerinde bu daralma daha da sert kaydedildi. Euro Bölgesi'nin %7,2 daralma kaydettiği tahmin ediliyor. Salgın üzerine bir de Brexit süreci ile mücadele eden İngiltere'de ise daralmanın %10'a ulaştığı tahmin ediliyor.

Uygulanmaya başlayan aşı programları ile ekonomik toparlanma beklentileri artarken, pandemi öncesi seviyelere ne zaman döneleceği henüz belirsiz. IMF 2021'de küresel büyümeyi %5,5 olarak öngörüyor.

İlk vakaların Mart ayında görüldüğü Türkiye'de ekonomi, salgının etkisini ilk çeyrekte çok fazla hissetmeyerek geçtiğimiz yılın ilk çeyreğine göre %4,5 büyüme gösterdi. Salgının sebep olduğu küresel ölçekteki ekonomik kriz ile beraber ikinci çeyrekte %9,9 oranında daralan Türkiye ekonomisi, üçüncü çeyrekte %6,7 ve dördüncü çeyrekte %5,9 oranında büyüyerek 2020 yılını %1,8 büyüme ile tamamladı.

2020 yılının sağlık endişeleri ve belirsizlikle dolu ortamında Doğuş GYO olarak başta çalışanlarımız olmak üzere kiracılarımız, kiracılarımızın çalışanları ve ziyaretçilerimizin sağlığını önceliklendirerek güvenli

çalışma, alışveriş ve sosyal alanlar sunmak için olağanüstü bir çaba gösterdik. Tüm gayrimenkullerimizde T.C. Sağlık Bakanlığı tarafından yapılan düzenlemeler kapsamında başta %100 temiz hava temini olmak üzere gereken her türlü tedbiri aldık ve yatırımlarımızı gerçekleştirdik.

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

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

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

Doğuş GYO olarak güçlü ve çeşitlendirilmiş yatırım portföyümüzle ülkemiz, ortaklarımız ve paydaşlarımız için sürdürülebilir değer yaratma hedefiyle çalışmaktayız. Bu dönemde bizlere her zaman destek olan ana hissedarımız Doğuş Holding'e, yatırımcılarımıza, bu zor dönemde güç birliği yaptığımız iş ortaklarımıza, pandeminin yarattığı baskıya rağmen özveriyle işlerine dört elle sarılan çalışma arkadaşlarıma teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,

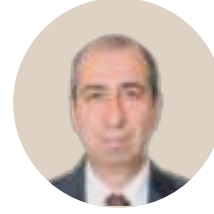
Çağan Erkan
Genel Müdür

I YÖNETİM KURULU



HÜSNÜ AKHAN
Yönetim Kurulu Başkanı

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



EKREM NEVZAT ÖZTANGUT
Yönetim Kurulu Üyesi

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



MUSTAFA SABRİ DOĞRUSOY
Bağımsız Üye

1981'de Yıldız Teknik Üniversitesi'nden mühendis, 1983'te İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Lisansüstü eğitiminden MBA derecesi ile mezun oldu. Yönetim, Strateji ve Yatırım Danışmanı olarak; Kurumsal Yönetim, Kurumsal Risk Yönetimi, Kurumsal Finansman, Aile Şirketleri ve Kurumsallaşma, Türk Ticaret Kanunu'nu ve diğer mevzuatlara şirketlerin uyum süreçlerinde, şirketlerin Yönetim Kurulu yapılanmalarında ve Borsa şirketlerine Sermaye Piyasası Mevzuatları konularında destek vermekte; finansman, ortak bulunması, şirket birleşme, devir ve satın almalarının gerçekleştirilmesi projelerinde görev almaktadır. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Üniversitelerde yüksek lisans ve doktora bölümlerinde misafir öğretim üyesi olarak Kurumsal yönetim, kurumsallaşma ve yönetim kurulları konularında eğitim vermektedir. Üniversite danışma kurullarında yer almaktadır. Uzun yıllardan bu yana, Borsa şirketleri dışında da Türkiye'nin saygın kuruluşlarından bazılarında İcra Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış olup, halen birçok şirkette Yönetim Kurulu Üyeliği, Danışma Kurulu üyeliği ve Yönetim Kurullarına danışmanlık yapmaktadır. 2014 yılından itibaren Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.



MURAT BAHADIR 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.

I ŞİRKET YÖNETİM KURULU, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER VE PERSONEL SAYISI HAKKINDA BİLGİLER

YÖNETİM KURULU

27.05.2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 2020 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Genel Kurul tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiş Yönetim Kurulu Üyeleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir;

| ADI, SOYADI | UNVANI | GÖREV BAŞLANGIÇ TARİHİ | GÖREV BİTİŞ TARİHİ | İCRA DURUMU | BAĞIMSIZLIK DURUMU |
|------------------------|--------|------------------------|--------------------|--------------|--------------------|
| Hüsnü Akhan | Başkan | 27.05.2020 | 31.03.2021 | İcracı değil | |
| Hasan Hüsnü Güzelöz | Üye | 27.05.2020 | 31.03.2021 | İcracı | |
| Ekrem Nevzat Öztangut | Üye | 27.05.2020 | 31.03.2021 | İcracı değil | |
| Mustafa Sabri Doğrusoy | Üye | 27.05.2020 | 31.03.2021 | İcracı değil | Bağımsız Üye |
| Murat Bahadır Teker | Üye | 27.05.2020 | 31.03.2021 | İcracı değil | Bağımsız Üye |

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI İLE YAPISI HAKKINDA BİLGİLER

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

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bağımsızlık ölçütlerini taşımaktadır. Bağımsız üyeler mevzuat, esas sözleşme ve ilkeler çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri anda, ilgili tarihte Aday Gösterme Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesine sunmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nindeki "Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.6'ncı maddesine göre Bağımsız üyelerin bağımsızlık kriterlerine sahip olduğunu onaylamıştır. Bu belge şirket internet sitesinde mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, 27.05.2020 tarihinde seçtikleri Genel Kurul'a sunulmuştur.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak bir durum olmamıştır.

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

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

01.01.2020-31.12.2020 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

01.01.2020-31.12.2020 döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin Yönetim Kurulu toplantı gündemlerine özellikle alınmasını istedikleri bir konu olmamıştır.

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

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikteki işlemleri bizzat veya başkaları adına yapabilmeleri ve rekabet edebilmeleri, bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususu yapılan müzakereler sonucunda 27.05.2020 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış olduğu herhangi bir işlem yoktur.

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

01.01.2020-31.12.2020 döneminde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

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

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2020-31.12.2020 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve şirket çalışanları haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamış, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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

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

27.06.2016 tarih ve 2016/441 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası oluşturularak www.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.

2020 yılının ilk üç aylık döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimize önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık net 7.000 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. 27.05.2020 tarihli Genel Kurul'da ise, huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık net 8.000 TL ödenmesine karar verilmiştir.

I ÜST YÖNETİM



ÇAĞAN ERKAN
Genel Müdür

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



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 (CYODER) üyesidir.



NAZLI 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 Doğu Grubu bünyesindeki Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Direktörü olarak görev yapmakta olup, 01 Ocak 2014 tarihi itibarıyla Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı görevine terfi etmiştir. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD), GYODER Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Komitesi (GYO), Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) Yatırım Ortaklıkları Meslek Komitesi ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) Disiplin Komitesi üyesidir. Aynı zamanda Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sertifikası (2005), Bilirkişi sertifikaları ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey-3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir.

I BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

Bu kapsamda;

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

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



18 Şubat 2020

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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



27 Şubat 2020

Murat Bahadır TEKER

I KOMİTELER

YÖNETİM KURULUNDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI VE BAĞIMSIZLIĞI

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

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

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

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

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

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 27.05.2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 18.06.2020 tarihinde gerçekleşen

Yönetim Kurulu toplantısında Komitelerde görev dağılımı yapılmıştır. 18.06.2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar gereğince en son Komite görevlerine;

a) Denetimden Sorumlu Komite

- Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
- Murat Bahadır TEKER (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)

b) Kurumsal Yönetim Komitesi

- Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
- Murat Bahadır TEKER - (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
- Hasan Hüsnü GÜZELÖZ - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı)

c) Riskin Erken Saptanması Komitesi

- Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
- Murat Bahadır TEKER - (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
- Hasan Hüsnü GÜZELÖZ - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı) seçilmişlerdir.

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

2020 yılı içerisinde tüm Yönetim Kurulu Komiteleri, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi çalışma esasları kapsamındaki görev ve sorumlulukları yerine getirmiş, çalışma planlarına uygun bir şekilde toplantılar düzenlemiştir. Komitelerin çalışmaları hakkında ki bilgiler ile yıl içinde yapılan toplantıların sonuçlarını içeren toplantı tutanakları Yönetim Kurulu'na

sunulmuştur. Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Komiteleri'nin çalışmalarından beklenen faydanın temin edildiği görüşündedir.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

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 01.01.2020-31.12.2020 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

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

Komite; 28.12.2018 tarih 2018-07 sayılı toplantısında, Şirketin 2018 yılının değerlendirmesini ve Kurumsal Yönetim Tebliği II 17.1 Ek Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.5.9 gereği olarak iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyiş ve etkinliğinin gözetimini yapmak için iç kontrol sisteminin kurulması çalışmalarına başlanmış olduğunu ayrıca

2018 yılı içerisinde bu doğrultuda denetim çalışmaları başlamış olduğunu, 2019 yılının ilk çeyreğinde raporun tamamlanması hedefinin konulduğunu içeren toplantı tutanağını Yönetim Kurulu'nun bilgi ve onayına sunmuştur. İç denetim raporu 2019 yılının son çeyreğinde tamamlanmıştır.

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

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

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamındaki çalışmalarını gözetir.

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

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

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

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

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

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

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

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

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi 28.12.2020 tarih 2020-07 sayılı komite toplantısında 2019 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

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

Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü;

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'ndan kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı'na ve ilintili tebliğlere ve faaliyetlerde dayanak alınan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak pay sahipleri ile ilgili her türlü görevleri yerine getirmek.
- 27.12.2013 tarih, 28864 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak, 01.01.2014'de yürürlüğe giren Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği (VII-128.6)'e uygun olarak tüm işlemleri gerçekleştirmek.
- Mevzuatlara uygun olarak, faaliyetlere ilişkin

gerekli açıklamaların Kamuoyu Aydınlatma Platformunda, Merkezi Kayıt Kuruluşunda, Kurumsal internet Sitesinde zamanında yapılmasını sağlamak/ koordine etmek.

- Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Ek 1 Madde 4.5.10'e uygun olarak, Kurumsal Yönetim Komitesinin gözetim görevini yapmasına olanak sağlamak.
- Yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmak.
- Yıllık ve dönemsel faaliyet raporlarının hazırlanmasını ve bunların mevzuata uygun olacak şekilde kamuoyu ile paylaşılmasını sağlamaktır.

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

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

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

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

03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim

Tebliğ (II-17.1) gereğince Yönetim Kurulu'na Yatırımcı İlişkileri 2020 Raporları sunulmuş ve 14.12.2020 tarih ve 2020/30, 25.12.2020 tarih ve 2020/32 sayılı Yönetim Kurulu kararları ile kabul edilmiştir.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde pay sahiplerinden Yatırımcı İlişkileri Bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan başvuruların hepsi cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir.

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

Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda şirketimizin Genel Bilgiler sayfasında, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi ve personelinin adı, soyadı, görevi, iletişim bilgileri ve lisans belgesi türü belirtilmekte olup 01.01.2020-31.12.2020 döneminde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

ŞİRKET GENEL KURULUNCA VERİLEN İZİN ÇERÇEVESİNDE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ŞİRKETLE VEYA BAŞKASI ADINA YAPTIĞI İŞLEMLER İLE REKABET YASAĞI KAPSAMINDAKİ FAALİYETLERİ HAKKINDA BİLGİLER

27.05.2020 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2020 yılı içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 1.3.6. ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395inci 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 çokluğu ile kabul edilmiştir.

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

01.01.2020-31.12.2020 döneminde Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış oldukları herhangi bir işlem yoktur.

2020 YILINDA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

GYO ŞİRKETLERİNİN GELİŞİMİ VE FAALİYETLERİ **36**

KONUT SEKTÖRÜ **37**

OFİS SEKTÖRÜ **39**

OTEL SEKTÖRÜ **40**

PERAKENDE SEKTÖRÜ **41**

İNŞAAT SEKTÖRÜ **43**

BÜYÜYEN GYO
SEKTÖRÜNÜN ÖNCÜ
ŞİRKETLERİNDEN BİRİ
OLMA SORUMLULUĞU
İLE ÇALIŞIYORUZ.

I GYO ŞİRKETLERİNİN GELİŞİMİ VE FAALİYETLERİ

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'LARIN PİYASA DEĞERİ

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla halka açık 33 adet GYO şirketi bulunmaktadır.

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

BİST 100 - GYO ENDEKSİ

Borsa İstanbul (BİST) performansını incelediğimizde BİST 100 endeksi 2020 yılını %29 artışla 1.476,72 puandan kapatmıştır. GYO Endeksi ise 2020 yılını yaklaşık %60 artış ile 647,34 seviyesinden tamamlamıştır.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

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

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

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

* Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu – İkinci Yarı 2020

I KONUT SEKTÖRÜ

2020 yılında, Türkiye konut piyasası COVID-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının da etkisiyle hareketli geçti. 2020 yılında tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşıldı. Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2020 yılının Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre Türkiye'de %29,97 İstanbul'da ise %27,81 oranında arttı. Aynı dönemden enflasyon %14,03, Türk lirasının ABD doları karşısındaki değer kaybı %46,5; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %10,57 oldu. 2017 yılı başından itibaren alternatif yatırım araçları getirilerinin ve enflasyonun altında kalmaya başlayan konut fiyatlarındaki artış, 2020 yılının ilk yarısındaki gibi ikinci yarıda da enflasyonun ve mevduat faiz oranlarının üzerine çıktı.

2019 yılında %0,75 oranında artan Türkiye'deki toplam kredi hacmi, 2020 yılında da genişlemeye devam ederek bir önceki yıla göre %0,14 oranında büyüdü. 2018 yılındaki yüksek daralmanın ardından toparlanarak 2019 yılında %4,21 oranında azalan konut kredileri hacmi; 2020 yılında konut kredi faiz oranlarında Haziran ayında yapılan ciddi indirimle birlikte %4,03 oranında genişledi. 2020 Aralık ayı itibarıyla konut kredisi hacmi toplam kredilerin %7,78'ini oluşturuyor.

2020'nin ilk 9 ayında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2019'un aynı dönemine göre %22 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %98 oranında arttı. İstanbul İli'ne baktığımızda ise 2020'nin ilk 9 ayında yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2019'un aynı dönemine göre %31 oranında

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

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

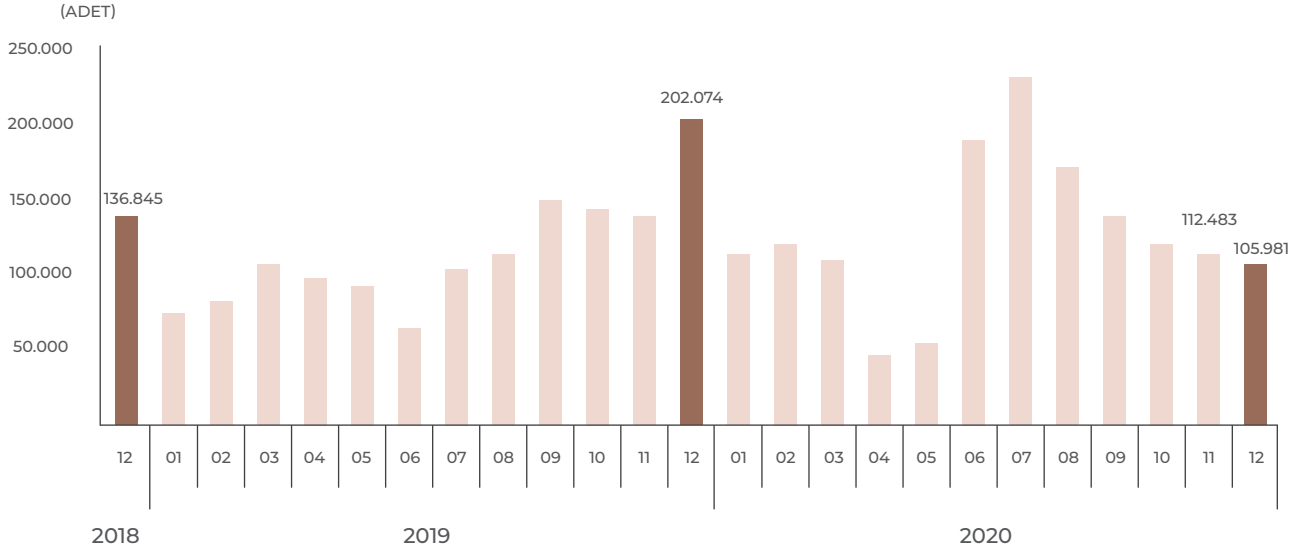
Türkiye genelinde 2020 Aralık ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %70,9 azalış göstererek 14 bin 631 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,8 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 3 bin 251 konut satışı ve %22,2 pay ile ilk sırayı aldı.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

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

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

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,4 azalış göstererek 69 bin 83 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 bin 845 konut satışı ve %20,0 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %68,4 oldu. Ankara 7 bin 658 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 5 konut satışı ile İzmir izledi. **

Konut Satış Sayıları, Aralık 2020



** TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2020

I OFİS SEKTÖRÜ

2020 her açıdan alışılmadık zor bir yıl olmuştur. Küresel salgın, hemen hemen her sektör üzerinde ciddi etkiler yaratmıştır. Bununla birlikte her sektör, bu krizin sunduğu zorluklar ve fırsatlarla karşı karşıyadır. Bu nedenle, iş dünyası değiştikçe ofis pazarının geleceği de değişmektedir. Her kuruluş yeni çalışma yöntemleri benimsemeye çalışırken, çalışma şeklinin sonuçları her biri için farklılık göstermiştir. Sonuç olarak, uzaktan çalışmadaki üstel büyüme, ofis pazarının evrilen değişimine katkıda bulunmaktadır. Temel olarak esneklik ve üretkenliğe yönelik eğilimlerin hızla artması beklenirken bu iki temel itici güç doğrultusunda, "sonraki" normal çalışma alanının değerini en üst düzeye çıkarmak etrafında şekillenecektir. Ofis pazarındaki gerçekleşecek bu değişimlerin yanı sıra, ekonomideki daralma beklentisi, yüksek işsizlik oranı ve döviz baskısı dahilinde devam eden sert rüzgarlar, genel kiralama faaliyetlerini ve yatırımları üzerinde etkili olacaktır. Öte yandan, Moody's Analytics'e göre, İstanbul'da ofis kullanan istihdam büyümesi, Avrupa'da ilk sırada yer almaya devam ederken, beklentilerin seviyesini koruma yönünde olması ile birlikte 2021 ekonomisinde beklenen kısmi toparlanma doğrultusunda ofis pazarının çalışma alanlarının yükselen yönlerine paralel olarak toparlanmaya başlaması öngörülmektedir. Ek olarak, oldukça önemli bir proje olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM), 2021'in sonunda tamamlanacak olan yaklaşık 1,5 milyon m² inşaat halindeki arz ile küresel ölçekte dev bir yatırım merkezi olacaktır.

2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli

ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılacaktır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 89.514 m² olarak gerçekleşirken, 2020 yılında kiralama işlemleri toplamda 329.000 m² olmuştur. Dördüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, benzer seviyede kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 düşüş göstermiştir. 2020 yılında kiralama işlemlerinin %55'i yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %40 ve %31 oranlarında yenileme işlemlerinden oluştururken yeni kiralama anlaşmaları önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir

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

I OTEL SEKTÖRÜ

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

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

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

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

* Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu – İkinci Yarı 2020

I PERAKENDE SEKTÖRÜ

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

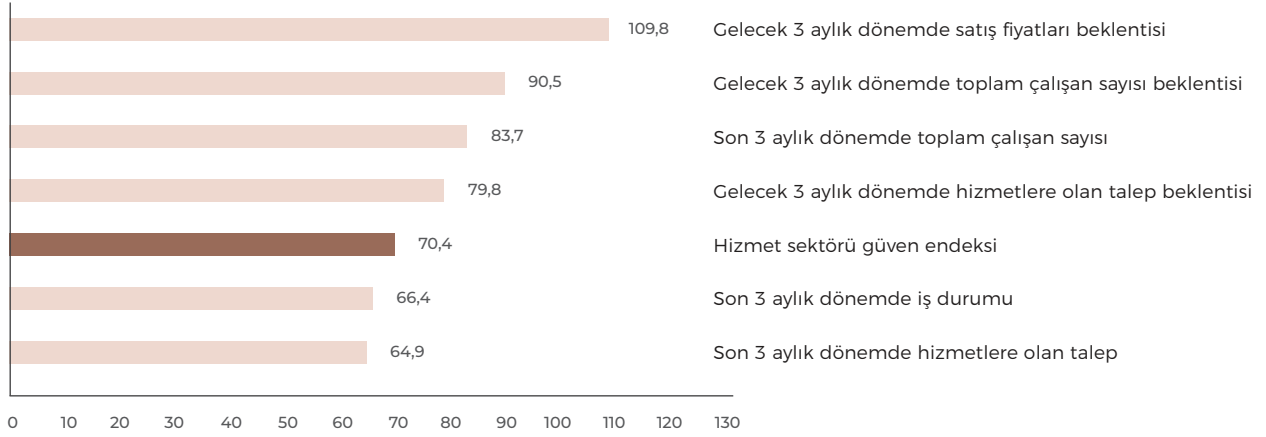
Cetirilen yeni kısıtlamalar doğrultusunda, Kasım 2020 verilerine göre tüm kategorilerde bir önceki yılın aynı ayına göre belirgin düşüşler kaydedilmiştir. Giyim ve ayakkabı kategorilerinde metrekare verimlilik endeksleri sırasıyla %14,8 ve %18,8 ve her iki kategori de bir önceki aya göre benzer seviyelerde sırasıyla %10 ve %12 seviyelerinde azalmıştır. Bununla birlikte, belirgin olarak tek ve yüksek kaydedilen artış %33,9 oranla teknoloji kategorisinde gerçekleşirken, belirgin azalış ise %41,3 oranında yeme - içme kategorisinde kaydedilmiştir. Aynı şekilde her iki kategorinin gösterdiği eğilim bir önceki çeyrekte kaydedilen sonuçlarla benzerlik gösterirken, yeme-içme sektörünün yeni kısıtlamalar sonrası yalnızca gel al veya paket servisiyle sınırlanması doğrultusunda Kasım ayında düşüşü devam ederken sonraki aylarda ciro endeksindeki azalmanın sürmesi beklenmektedir. Kısmi toparlanma sinyalleri Ekim 2020'de bir önceki aya göre ziyaretçi sayısı endeksinde %19,1 artış olarak ortaya çıkmıştır. Ancak, bir önceki yılın aynı ayına göre karşılaştırıldığında

%34 düşüş ve sonraki aylarda beklenen ziyaretçi sayısındaki azalış sonuçları, alışveriş merkezlerinin düzelme sürecine tekrar girmesi açısından önemle değerlendirilmelidir. Bunun yanı sıra, TÜİK verilerine göre, perakende satış hacmi ve cirosu yıllık bazda Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre sırasıyla, %11,9 ve %26,1 oranında artış kaydetmiştir. Ek olarak, pandemi etkilerinin sonucunda tüketici harcama alışkanlıklarında yaşanan dönüşüme paralel olarak, sektörlere göre online perakende satış hacmi ve ciro payları, Kasım 2020'de bir önceki yıla göre sırasıyla %69,8 ve %89,5 oranlarında artış göstermeye devam etmiştir.*

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

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

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

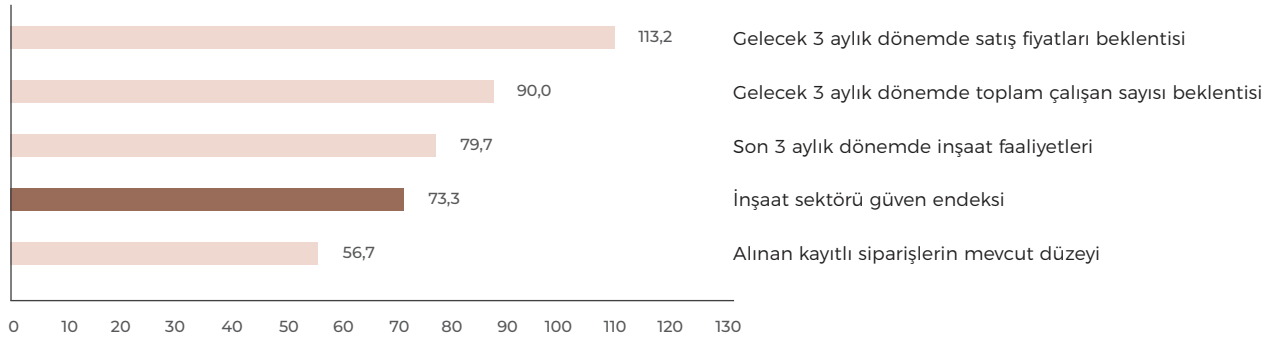


* TÜİK, Aralık 2020 Sektörel Güven Endeksleri

I İNŞAAT SEKTÖRÜ

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 79,0 iken, Aralık ayında %7,2 oranında azalarak 73,3 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %9,5 azalarak 56,7 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %5,7 azalarak 90,0 değerini aldı.

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



* TÜİK, Aralık 2020 Sektörel Güven Endeksleri

YATIRIM PORTFÖYÜ

DOĞUŞ GYO YATIRIM PORTFÖYÜ **46**

DOĞUŞ CENTER MASLAK **48**

D-OFİS MASLAK **50**

DOĞUŞ CENTER ETİLER **52**

GEBZE CENTER - ALIŞVERİŞ MERKEZİ **54**

GEBZE CENTER - OTEL **56**

GEBZE CENTER - OTOMOTİV SHOWROOM VE SERVİS **58**

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ **60**

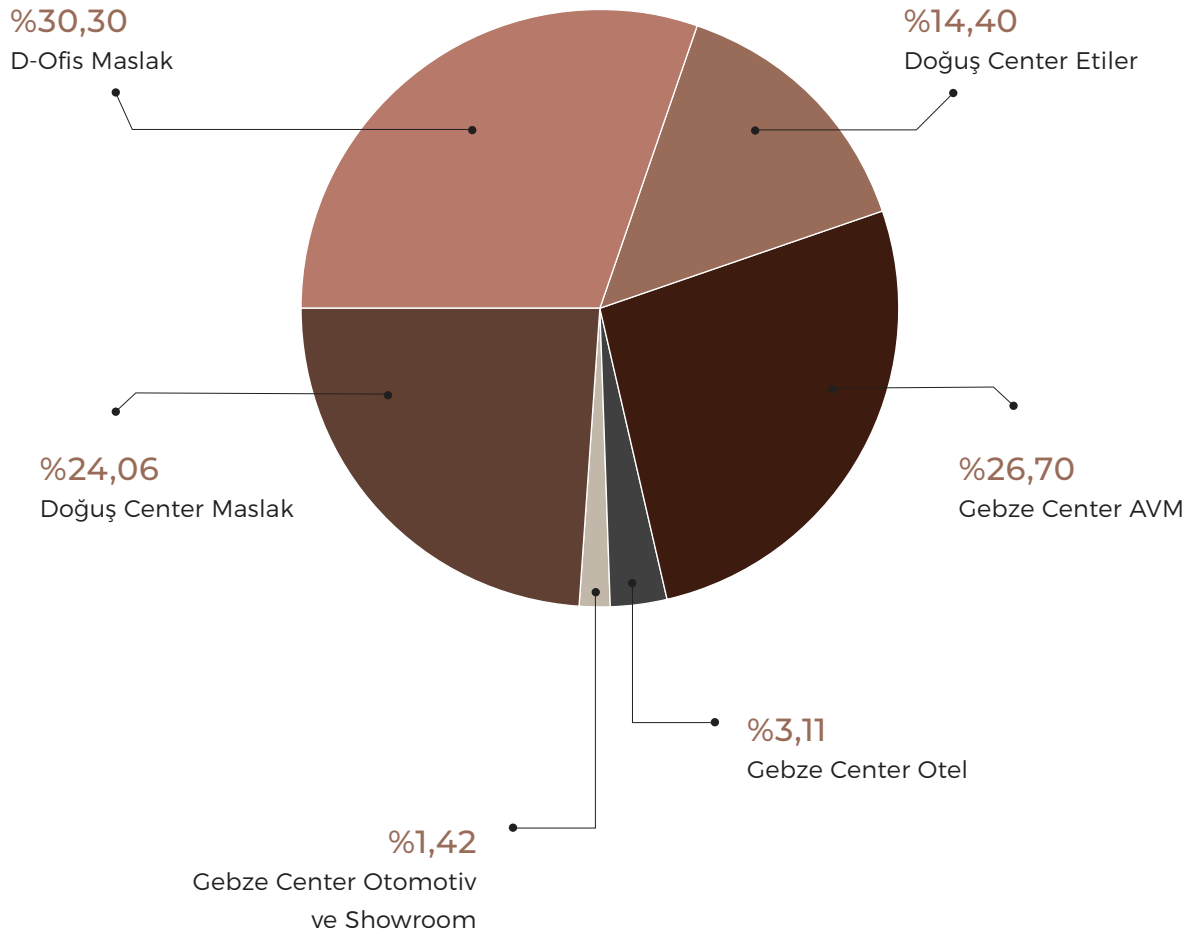
KİRALANAN VARLIKLARLA İLGİLİ BİLGİLER **61**

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI **61**

ÇEŞİTLENEN
YATIRIMLARIMIZ
İLE PORTFÖY
BÜYÜKLÜĞÜMÜZÜ VE
PİYASA DEĞERİMİZİ
ARTIRMAYI
HEDEFLİYORUZ.

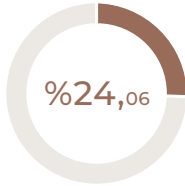
DOĞUŞ GYO YATIRIM PORTFÖYÜ 2020

ŞİRKET PORTFÖYÜ DOĞUŞ CENTER MASLAK, D-OFİS MASLAK, DOĞUŞ CENTER ETİLER – OFİS BİNASI, DOĞUŞ CENTER ETİLER, GEBZE CENTER – ALIŞVERİŞ MERKEZİ, GEBZE CENTER – OTEL (HYATT HOUSE GEBZE), GEBZE CENTER – OTOMOTİV SHOWROOM VE SERVİS (DOĞUŞ OTO GEBZE) GAYRİMENKULLERİNDEN OLUŞMAKTADIR.

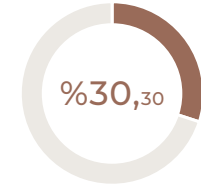




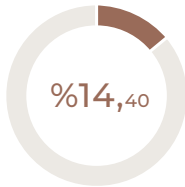
DOĞUŞ CENTER
MASLAK
460.525.000 TL



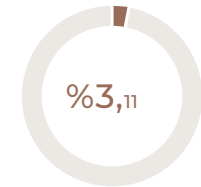
D-OFİS
MASLAK
580.080.000 TL



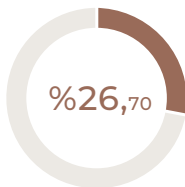
DOĞUŞ CENTER
ETİLER
275.765.000 TL



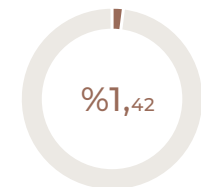
GEBZE CENTER
OTEL
59.617.593 TL



GEBZE CENTER
AVM
511.232.737 TL



GEBZE CENTER
OTOMOTİV VE
SHOWROOM
27.170.790 TL





İSTANBUL / MASLAK, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, DOĞUŞ CENTER MASLAK

“İstanbul’un önemli İş ve Finans bölgesi Maslak’ta Doğuş Grubu’nun seçkin markaları...”

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

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

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

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



**EKSPERTİZ
DEĞERİ**

460.525.000 TL



**KULLANILABİLİR
ALAN**

63.202 m²



**KİRALANABİLİR
ALAN**

47.398 m²



**BİNA AÇILIŞ
TARİHİ**

2006

İSTANBUL / MASLAK, OFİS BİNASI D-OFİS MASLAK

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

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

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

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

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

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



İstanbul'un finans merkezinde yüksek standartlarda bir ofis binası..."

 EKSPERTİZ
DEĞERİ

580.080.000 TL

 KULLANILABİLİR
ALAN

40.437 m²

 ARSA ALANI

4.725 m²

 BİNA AÇILIŞ
TARİHİ

2018

I DOĞUŞ CENTER ETİLER

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

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

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

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



“Semti ve ayrıcalıkları ile farklılaşan bir ofis merkezi...”

 EKSPERTİZ
DEĞERİ

275.765.000 TL

 KULLANILABİLİR
ALAN

16.572 m²

 ARSA ALANI

36.440,80 m²

 BİNA AÇILIŞ
TARİHİ

2006



I GEBZE CENTER ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Bölgenin ilk ve tek alışveriş merkezi Gebze'de...

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

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

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

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



EKSPERTİZ
DEĞERİ

511.232.737 TL



YILLIK ZİYARETÇİ
SAYISI

9 MİLYON



KİRALANABİLİR
ALAN

66.072,72 m²



BİNA AÇILIŞ
TARİHİ

2010

I GEBZE CENTER - OTEL

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

Mayıs 2015'te yapımına başlanan ve 21.983,12 m² alan üzerine inşa edilen, 3 bodrum kat, 1 asma kat ve 13 kat otel binasından oluşan Hyatt House Gebze, Hyatt markasının global standart ve konseptine uygun olarak 1 Kasım 2017 tarihi 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 %3,11 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli ekspertiz raporuna göre 59.617.593 TL'dir.



“Ev gibisi yok, bir de ‘Hyatt House Hotel’ var...”

 EKSPERTİZ
DEĞERİ

59.617.593 TL

 İNŞAAT
ALANI

21.983,12 m²

 ODA SAYISI

158

 BİNA AÇILIŞ
TARİHİ

2017



I GEBZE CENTER- OTOMOTİV SHOWROOM VE SERVİS

“Doğuş Oto Gebze, Doğuş Oto'nun önemli markalarından Volkswagen ve DOD ile bayi ağını Kocaeli-Gebze'de açarak genişletmeye devam ediyor...”

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

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

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



EKSPERTİZ
DEĞERİ

27.170.790 TL



BİNA YAPIM
TARİHİ

2015



İNŞAAT
ALANI

12.212,21 m²



BİNA AÇILIŞ
TARİHİ

2018

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

| DEĞERLEME KONUSU | DOĞUŞ CENTER MASLAK |
|----------------------|--|
| Raporu Hazırlayan | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. |
| Rapor Tarih/No | 29.12.2020/2020A558 |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mah., 2 pafta, 1 ada, 131 nolu parsel |
| Nihai Değer | 460.525.000 TL |
| Sigorta Değeri | 77.480.827 EURO |
| DEĞERLEME KONUSU | DOĞUŞ CENTER ETİLER - 47 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM |
| Raporu Hazırlayan | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. |
| Rapor Tarih/No | 29.12.2020/2020A541 |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mah., 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üye-rinde kayıtlı 47 adet bağımsız bölüm |
| Nihai Değer | 275.765.000 TL |
| Sigorta Değeri | 48.098.347 EURO |
| DEĞERLEME KONUSU | GEBZE CENTER AVM-OTEL-OTOMOTİV SHOWROOM VE SERVİS |
| Raporu Hazırlayan | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. |
| Rapor Tarih/No | 30.12.2020/DGGYO -2011082 |
| Tapu Bilgileri | Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., G22B24C2A ve G22B24B2A Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 2 ve 4 parsel |
| Nihai Değer AVM-Arsa | 511.232.737 TL |
| Nihai Değer Otel | 59.617.593 TL |
| Nihai Değer Showroom | 27.170.790 TL |
| SigortaDeğeri | 144.832.900 EURO (Otel ve Showroom-Servis Alanı dahil) |
| DEĞERLEME KONUSU | D-OFİS MASLAK |
| Raporu Hazırlayan | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. |
| Rapor Tarih/No | 29.12.2020/2020A557 |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ. Ayazağa Mah., 2 pafta, 11 ada, 10 nolu parsel üzerinde kayıtlı 21 adet bağımsız bölüm |
| Nihai Değer | 580.080.000 TL |
| Sigorta Değeri | 99.219.625 EURO |

KİRALANAN VARLIKLARLA İLGİLİ BİLGİLER

2020 yılı kira geliri verileridir.

| GAYRİMENKULLER | 2020 KİRA GELİRİ-TL |
|---------------------------|---------------------|
| Gebze Center AVM | 34.352.309 |
| Doğuş Center Maslak | 34.004.850 |
| D-Ofis Maslak | 42.899.025 |
| Doğuş Center Etiler | 22.029.583 |
| Gebze Center Otel | 5.957.538 |
| Gebze Center Oto Showroom | 2.931.570 |

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

COVID-19 süreci nedeniyle Gebze Center AVM Nisan ve Mayıs aylarında geçici olarak kapatılmıştır. Kira geliri elde edilmemiştir. Ayrıca diğer gayrimenkullerde yasal kısıtlamalar sebebiyle kapatılması gereken kiralık alanlar yasağın bitiş tarihine kadar kapalı kalmıştır ve 31 Mayıs tarihine kadar kapalı olan mağaza kiracılarından kira bedeli alınmamıştır. Doğuş Center Maslak ve Doğuş Center Etiler gayrimenkullerinde, yasal düzenlemeler nedeniyle

kapanan işyerlerinden kapandıkları günden 31 Mayıs 2020 tarihine kadar kira alınmamıştır.

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

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

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

FİNANSAL GELİŞİM

| | |
|---|-----------|
| TOPLAM AKTİFLER | 16 |
| PORTFÖY DAĞILIMI | 18 |
| NET KÂR - ZARAR | 20 |
| ORTAKLIK HİSSE PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER | 24 |

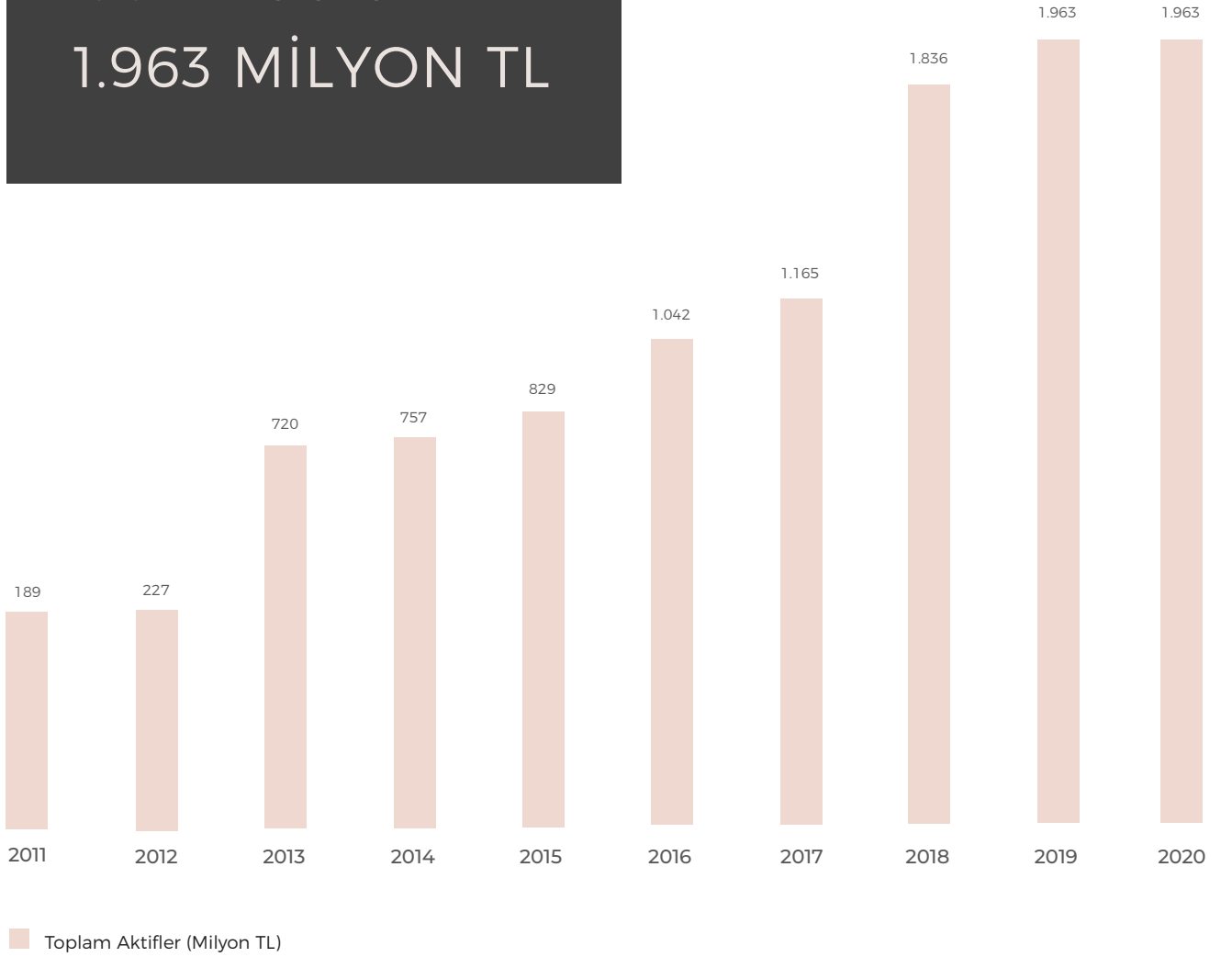
TÜM PAYDAŞLARIMIZA
DEĞER YARATMAK
HEDEFİYLE
ÇALIŞIYORUZ.

TOPLAM AKTİFLER

Şirketin 2020 yılında ulaştığı aktif büyüklüğü 1.963 milyon TL'dir.

2020 AKTİF BÜYÜKLÜK

1.963 MİLYON TL



I PORTFÖY DAĞILIMI

■ Portföy Dağılımı (Milyon TL)

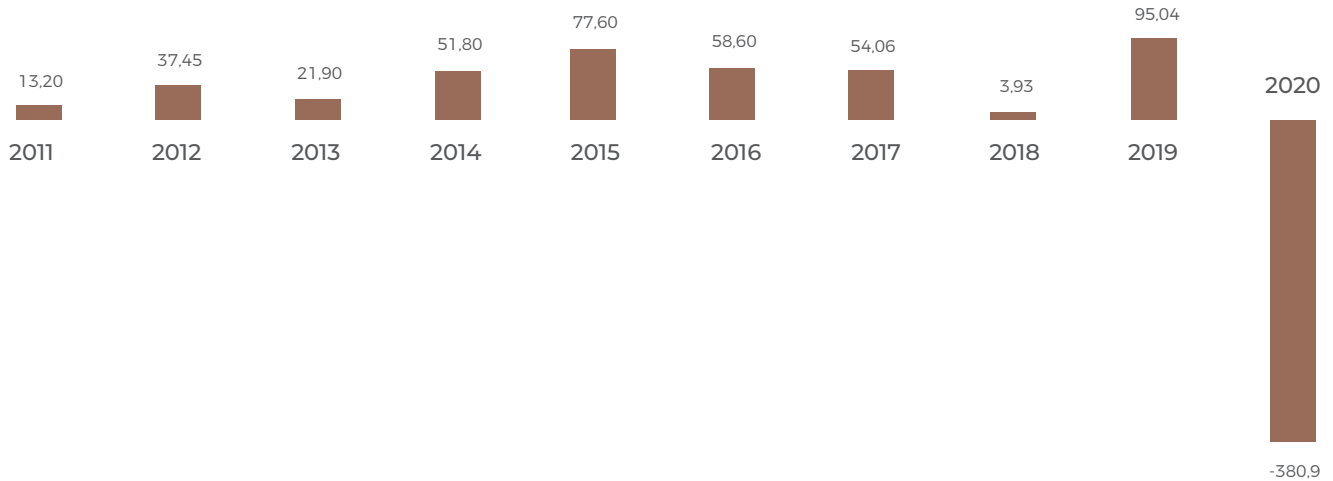
GAYRİMENKULLER

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------------|
| Para ve Sermaye Piyasası Araçları | %0,56 | 10.948.060 |
| D-Ofis Maslak | %29,55 | 580.080.000 |
| Doğuş Center Maslak | %23,46 | 460.525.000 |
| Gebze Center AVM ve Arsa | %14,04 | 275.765.000 |
| Doğuş Center Etiler (47 adet B.B.) | %26,04 | 511.232.737 |
| Gebze Center Otel | %3,04 | 59.617.593 |
| Gebze Center Showroom ve Servis | %1,38 | 27.170.790 |
| Diğer Varlıklar | %1,93 | 37.907.387 |
| TOPLAM | %100,00 | 1.963.246.567 |

I NET KÂR - ZARAR

■ Net Kâr - Zarar (Milyon TL)

Şirketin 2020 yılı zararı 380.87 milyon TL'dir.



FİNANSAL DURUMA VE FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN YÖNETİM KURULUNUN ANALİZİ VE DEĞERLENDİRMESİ, PLANLANAN FAALİYETLERİN GERÇEKLEŞME DERECESİ, BELİRLENEN STRATEJİK HEDEFLER KARŞISINDA ŞİRKETİN DURUMU

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

FİNANSAL DURUM, KÂRLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

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

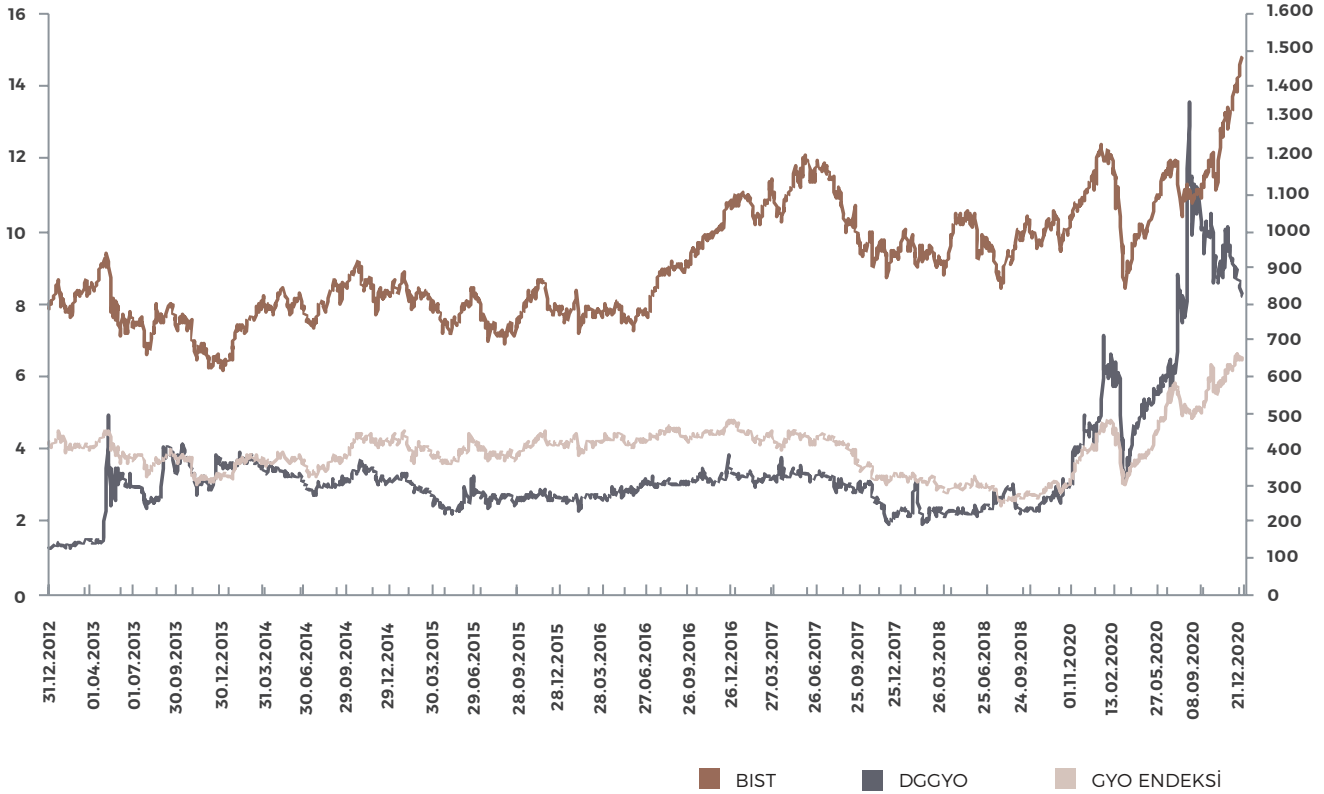
Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır. 31.12.2020 tarihi itibarıyla 39.083.415 Euro tutarında leasing sözleşmesinden doğan yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir:

| BİLANÇO ÖZET VERİLERİ (BİN TL) | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------------|------------|
| Toplam Varlıklar | 1.963.247 | 1.963.079 |
| Özkaynaklar | 622.999 | 979.263 |
| Toplam Yabancı Kaynaklar | 1.340.248 | 983.816 |
| Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar | %68,27 | %50,12 |
| Toplam Finansal Borç | 1.297.672 | 900.326 |
| Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı | %66,10 | %45,86 |
| GELİR TABLOSU ÖZET VERİLERİ (BİN TL) | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Hasılat | 142.175 | 140.424 |
| Satışların Maliyeti | (20.609) | (18.814) |
| Brüt Kâr | 121.565 | 121.609 |
| Faaliyet Kârı | 25.631 | 252.576 |
| Toplam Kapsamlı Gelir | (360.753) | 95.063 |
| Brüt Kâr / Satışlar (%) | %85,50 | %86,60 |

ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31.12.2020 tarihinde DGGYO Hisse senedi kapanış fiyatı 8,17 TL olup piyasa değeri 2.712.503.612 TL'dir.



KURUMSAL YÖNETİM

| | |
|--|------------|
| ŞİRKET GENEL BİLGİLERİ | 70 |
| OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ | 85 |
| KÂR DAĞITIM POLİTİKASI | 86 |
| KÂR DAĞITIM TABLOSU | 89 |
| 2020 YILI BAĞLILIK RAPORU | 90 |
| DİĞER HUSUSLAR | 95 |
| RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI | 99 |
| RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ | 100 |
| KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU | 101 |
| TARAF OLUNAN DAVALAR | 124 |
| DENETİM, DANIŞMANLIK VE EKSPERTİZ HİZMETİ ALINAN FİRMALAR | 125 |

BIST KURUMSAL
YÖNETİM
DERECELENDİRME
NOTUNU BİR YIL İÇİNDE
EN ÇOK ARTIRAN
KURULUŞ ÖDÜLÜNÜ
ÜST ÜSTE İKİ YIL ALAN
TEK ŞİRKETİZ.



ŞİRKET GENEL BİLGİLERİ

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

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

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

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

01.01.2020-31.12.2020 Döneminin Değerlendirilmesi

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

07.07.2015-07.07.2016 dönemine ait rapor 07.07.2015 tarihinde,

28.06.2016-28.06.2017 dönemine ait rapor 28.06.2016 tarihinde,

31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait rapor 31.05.2017 tarihinde,

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

31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait rapor 31.05.2018 tarihinde,

30.05.2019-30.05.2020 dönemine ait rapor 30.05.2019 tarihinde

01.06.2020-01.06.2021 dönemine ait rapor 01.06.2020 tarihinde, yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) açıklama yapılmıştır.

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

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

Şirket'in 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının, Şirketimizin 28 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 26 Mart 2020 Perşembe günü, saat 11:00'da Şirket merkezimiz olan Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul adresinde yapılmasına karar verilen 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin çağrı ilanı 28 Şubat 2020 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve 03 Mart 2020 tarihli ve 10028 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 1095 ve 1096 nolu sayfalarında yayımlanmıştır.

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

Kurulu Kararımız ile iptal edilmesine ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmasına, karar verilmiştir.

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

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

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

18.06.2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yapılan işe; Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkan ve üye seçimleri de yapılmıştır.

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

Kurumsal Yönetim Komitesine; Mustafa Sabri Doğrusoy-Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) Murat Bahadır Teker-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye (İcracı Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

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

01.01.2020-31.12.2020 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

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

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

Şirketimiz aktifinde kayıtlı, tapunun İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 Ada ve 4.725 m² yüzölçümlü 10 nolu parselde bulunan 40.437,91 m² kullanım alanlı D Ofis Maslak Binası'nın ("Gayrimenkul") mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amacı ile 40.000.000-Euro bedelle Sell and Leaseback ("Sat ve Geri Kirala") yöntemiyle satılması ve sözleşme vadesi sonunda geri alınması için şirketimiz ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmasına, satışa ilişkin tapu devir işlemlerinin başlatılmasına,

Söz konusu Finansal Kiralama Sözleşmesinin imzalanması hususunda şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hasan Hüsnü Güzelöz ve Genel Müdür Sn. Çağan Erkan'ın yetkilendirilmesine karar verilmiştir. İşleme konu olan Sell and Leaseback işleminin tutarı, SPK'nın II-23.1 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nin "Önemlilik Kriteri" başlığını taşıyan 6'ncı maddesi ile belirlenen önemlilik kriterlerini sağlamamaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun

Seçimi" başlıklı 35.2. maddesinde; "Ortaklıkların hesap döneminin bitimini takip eden bir ay içerisinde, portföyünde 34'üncü madde uyarınca değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirlemeleri, söz konusu yönetim kurulu kararını Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklamaları ve bir örneğini Kurula göndermeleri gerekmektedir." denilmektedir.

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

I. 31.12.2019 tarihi itibarıyla portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkuller için;

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

ünvanlı değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına,

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

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

Şirketimizce, Şirket finansman olanaklarının çeşitlendirilmesi ve mevcut banka kredilerine alternatif yaratılması kapsamında, T.C. Ziraat Bankası A.Ş. tarafından özetle aşağıda belirtilen şartlarda sağlanması öngörülen spot krediye ilişkin akdedilecek olan Kredi Sözleşmesini, eklerini, Kredi Sözleşmesine ilişkin her türlü mektup, talep, ihbar, rapor ve sair evrakı şirketimiz adına tanzim, imza ve gerektiğinde tadil etmek üzere ve varsa Kredi Sözleşmesinin önkoşul dokümanlarının imzalanmasında ve bu dokümanların bankalara tevdi edilmesi hususunda şirketi imza sirkülerinde şirket imza yetkilisi olarak belirtilen Şirket Genel Müdürü Çağan ERKAN ve Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Hüsnü GÜZELÖZ'ün müştereken yetkilendirilmelerine, oy birliği ile karar verildi.

Tutar: 50.000.000 TL

Kreditör: T.C. Ziraat Bankası A.Ş.

Vade: 24 Ay (Şubat 2022)

Ödeme Şartları: 3ayda bir faiz, vade sonunda anapara ödemeli, toplam iki yıl vadeli

Kredi Şartları: %11,50 yıllık faiz oranı

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim

Tebliğ (II-17.1) madde 9-10 gereğince 2019 yılında gerçekleşen ve 2020 yılında da benzeri koşullarda olabilecek ilişkili Taraf İşlemleri hakkında rapor görüşüldü.

Rapor incelenerek özetinin KAP'da duyurulmasına karar verildi.

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanan Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak 2019 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen 45.457.370,56-TL tutarındaki kârın 64.671.667,63-TL tutarındaki geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesine ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kâr dağıtımını yapılmamasına, TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin solo finansal tablolara göre 95.044.820-TL olarak gerçekleşen net dönem kârının ise olağanüstü yedeklere alınmasına ve bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2019 yılı Kâr Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'un bilgisine ve onayına sunulmasına oy birliği ile karar verildi.

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

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

a) Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 26 Mart 2020 Perşembe günü, saat 11:00'da Şirket merkezimiz olan Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul adresinde yapılmasına,

b) Toplantı gündem maddelerinin aşağıda gösterildiği içerikte belirlenmesine,

c) Olağan Genel Kurul Toplantısı için takip edilmesi ve tamamlanması gerekli usulün ikmaline,

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

01.01.2020-31.12.2020 döneminde; Şirket Yönetim

Kurulunun 28.02.2020 tarihinde yapılan toplantısında; 31 Ocak 2020 tarih, 2020/4 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile, Sermaye Piyasası Kuruluna başvuru yapılan ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.02.2020 tarih ve 12233903-340.03-E.2436 sayılı Kurul yazısı ile başvurumuz kabul edilen Mustafa Sabri DOĞRUSOY ve Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 28 Şubat 2020 tarih, 2020/3 sayılı toplantı tutanağı ile uygunluğu bildirilen ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II.17.1'e göre Bağımsız Üye uygunlukları saptanan ve Bağımsızlık Beyanı alınan Murat Bahadır TEKER'in, 2019 faaliyet yılına ilişkin olarak yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak onaya sunulmasına ve Genel Kurulca onaylanmasını takiben üyeliklerinin KAP'ta açıklanmasına, oy birliği ile karar verildi.

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

Şirketimizin 28 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 26 Mart 2020 Perşembe günü, saat 11:00'da Şirket merkezimiz olan Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul adresinde yapılmasına karar verilen 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin çağrı ilanı 28 Şubat 2020 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve 03 Mart 2020 tarihli ve 10028 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 1095 ve 1096 nolu sayfalarında yayımlanmıştır.

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

Kurulu Kararımız ile iptal edilmesine ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmasına, oy birliği ile karar verildi.

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

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

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

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

Tüm dünyayı ve ülkemizi etkisi altına alan COVID-19 salgınıyla mücadele nedeniyle, şirketimiz portföyünde yer alan Gebze Center AVM'de değerli iş ortaklarımızın, çalışanlarımızın, misafirlerimizin güvende olmaları ve evde kal çağrısını ve sosyal mesafeyi destekleyerek, zorunlu hizmet birimi olan süpermarket dışında tüm hizmetlere 23 Mart 2020 tarihi itibarıyla geçici bir süre için ara verilmiştir.

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

(i) Gebze Center AVM'de 2020 yılı Nisan ayı için alışveriş merkezlerimizin kapalı olduğu süre

boyunca, kapalı olunan günler için süpermarket haricindeki değerli iş ortaklarımızdan kira alınmamasına,

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

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

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

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

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

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

a) Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 27 Mayıs 2020 Çarşamba günü, saat 11:00'da Şirket merkezimiz olan Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No:4/7 Doğu Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul adresinde yapılmasına,

b) Olağan Genel Kurul Toplantısı için takip edilmesi ve tamamlanması gerekli usulün ikmaline,

c) T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'ne Bakanlık Temsilcisi tayini

müracaatının yapılmasına,

d) Toplantı gündem maddelerinin ilan edildiği üzere belirlenmesine, karar verildi.

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

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

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

Aynı şekilde tüm dünyada ve ülkemizdeki normalleşme süreci kapsamında;

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

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

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

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulu 27 Haziran 2016 tarihli toplantısında onaylanan Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası doğrultusunda şirket Yönetim Kuruluna %25 oranında kadın üye atanması hususunda hedef belirlemiştir.

Küresel ölçekte yaşanan COVID-19 salgınının ülkemizi de derinden etkileyen ekonomik ve sosyal son derece olumsuz etkileri ve sebep olduğu hızlı değişimlerin yaşandığı bu süreç nedeniyle şirket yönetim kuruluna kadın üye atanmasına ilişkin bir gelişme yaşanmamıştır.

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

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

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

27 Mayıs 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda şirket Yönetim Kurulu'na seçilen üyelerin 5 Haziran 2020 tarihli ilk Yönetim Kurulu

toplantısında yaptıkları görev taksimi sonucunda;

1.)Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Hüsnü Akhan'ın seçilmesine,

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

3.)04.05.2018 tarih ve 2018/20 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen, TTK'nın 367 ve 371. maddesi ve esas sözleşme hükümlerine uygun olarak düzenlenen Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu İç Yönergesi kapsamında yapılan diğer atama ve yetkilerin aynen devamına, İşbu hususların tescil ve ilan edilmesine katılanların oy birliği ile karar verildi.

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

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

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

Şirket Komitelerinde görev yapmak üzere:

d) Denetimden Sorumlu Komite

Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Sn. Murat Bahadır Teker - Üye (Bağımsız Yönetim

Kurulu Üyesi)

e) Kurumsal Yönetim Komitesi

Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

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

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

f) Riskin Erken Saptanması Komitesi

Sn. Mustafa Sabri Doğrusoy - Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

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

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

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

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

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

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

Borsa İstanbul A.Ş.'nin 17.09.2020 tarih ve 2020/58 sayılı Pay Piyasası Pazar Yapılanması hakkındaki duyurusu ile 01.10.2020 tarihli Pay Piyasası Düzenlemelerine ilişkin yönergesine istinaden şirketimizin fiili dolaşım oranını artırarak üst pazarlara geçmesi için gerekli kriterlerin sağlanması ve şirket paylarının likiditesinin artırılması amacıyla, 2016 ve 2019 yıllarında önemli nitelikteki işlemlere ilişkin gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantılarında yatırımcılarımızın ayrılma haklarını

kullanmaları neticesiyle edinilmiş bulunan toplam 1.593.865.294 adet Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (DGGYO) pay senedinin bugünden (22.10.2020) başlamak üzere Pay Piyasasında satışının gerçekleştirilmesine,

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

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

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

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

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

III. Bu gelişmeler sonucunda daha önce Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından ekspertiz değerlemesi yapılması planlanan gayrimenkullerimizin ekspertiz çalışmaları için aşağıdaki şirketlerin seçilmelerine,

- Doğu Center Maslak: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,
- D-Ofis Maslak: TSKB Gayrimenkul Değerleme

A.Ş.,

- Gebze Center AVM, Otel, ve Oto Showroom-Servis Alanları: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

IV. 2020 yılı hesap dönemi içinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek gayrimenkuller için ise; Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına,

V. Bu kararlara ilişkin Kamuyu Aydınlatma Platformunda Özel Durum Açıklaması yapılarak, ilgili değişikliklerin onayı için Sermaye Piyasası Kuruluna başvurulmasına, oy birliği ile karar verildi.

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

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

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

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

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

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

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

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

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

- Gebze Center AVM'de 2020 yılı 20 Kasım tarihli genelge doğrultusunda kapatılan sinema, çocuk oyun alanı ve bowling alanından kapalı kaldığı sürece kira alınmamasına,
- Gebze Center AVM'de 2020 yılı 20 Kasım tarihli genelge doğrultusunda sadece paket servisi/gel-al hizmeti veren yeme-içme kiracılarımızdan genelge ile belirtilen sürelerle sınırlı olmak üzere sözleşmede yazan ciro oranları üzerinden ciro kirası alınmasına; paket servisi hizmeti veremeyen yeme-içme kiracılarımızdan ise yine genelge ile belirtilen sürelerle sınırlı olmak üzere kira alınmamasına,
- Bunlar dışında kalan tüm kiracılarımıza destek olmak amacıyla Aralık ayı ile sınırlı olmak üzere sözleşmelerinde geçerli olan kira bedelleri üzerinden %50 oranında kira indirimi uygulanmasına,
- Aralık ayı için uygulanacak kira desteğinin geçmişe dönük olarak kira borcu, ortak gider ve tüketim bedeli borcu olmayan kiracılarımıza uygulanmasına ve borcu bulunan kiracılarımızın 31 Aralık 2020'ye kadar borçlarını ödemeleri veya yapılandırmaları şartıyla yukarıda bahsi geçen kira desteğinden faydalanabilmesine,

Konuya ilişkin kararın Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmasına, oy birliği ile

karar verildi.

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

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

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

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

22 Ekim 2020 tarihli Yönetim kurulu Kararına istinaden Aralık 2020'de 490.655 adet pay satış işlemi gerçekleştirilmiş.

Şirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirketimizin doğrudan veya dolaylı herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

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

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

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

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin

Açıklamalar

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

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

01.01.2020-31.12.2020 dönemi içerisinde bu kapsamda yapılan herhangi bir özel denetim talebi olmamıştır.

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

01.01.2020-31.12.2020 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket veya yönetim kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli herhangi bir yaptırım yoktur.

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

Şirket Yönetim Kurulu tarafından verilen önerge doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi çerçevesinde; Şirketin 2020 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının

1.000.000-TL (birmilyon) ile sınırlandırılması hususu

27.05.2020 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul edildi.

01.01.2020-31.12.2020 dönemi içerisinde bağış ve yardım yapılmamıştır.

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

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

Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

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

- 09.01.2020 tarihli ve 31003 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği (VII-128.9)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.9.a)

- 09.01.2020 tarihli ve 31003 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Bilgi Sistemleri Bağımsız Denetim Tebliği (III-62.2)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-62.2.a)
- 10.01.2020 tarihli ve 31004 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Oy Hakkına ve Yönetim Kurulunda Temsil Edilmeye İlişkin İmtiyazların Kaldırılmasına İlişkin Esaslar Tebliği (II-28.1)
- 26.02.2020 tarihli ve 31051 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Veri Depolama Kuruluşuna Yapılacak Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (IV-87.1)’nde değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (IV-87.1.a)
- 04.03.2020 tarihli ve 31058 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.52.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.1.ç)
- 14.05.2020 tarihli ve 31127 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Teminatlı Menkul Kıymetler Tebliği (III.59.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-59.1.ç)
- 30.05.2020 tarihli ve 31140 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Birleşme ve Bölünme Tebliği (II.23.2)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-23.2.b)
- 13.06.2020 tarihli ve 31154 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Varlığa veya İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Tebliği (III.58.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-58.1.b)
- 13.06.2020 tarihli ve 31154 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Borçlanma Araçları Tebliği (IV.128.8)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (IV-128.8.a)
- 27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği (II.23.3)
- 18.07.2020 tarihli ve 31189 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği (II-62.3)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-62.3.a)
- 23.07.2020 tarihli ve 31194 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.7.d)
- 24.07.2020 tarihli ve 31195 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Veri Depolama Kuruluşuna Yapılacak Raporlamalara İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (IV-87.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (IV-87.1.b)
- 24.07.2020 tarihli ve 31195 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Pay Tebliği (VII-128.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.1.d)
- 26.08.2020 tarihli ve 31225 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren İpotek Finansmanı Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (III-60.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-60.1.a)
- 11.09.2020 tarihli ve 31241 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Borçlanma Aracı Sahipleri Kurulu Tebliği (II-31/A.1)
- 02.10.2020 tarihli ve 31262 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim

Tebliğ (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.A)

- 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e)
- 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.4)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.4.b)
- 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-14.2.c)
- 23.12.2020 tarihli ve 31343 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.1.d)
- 31.12.2020 tarihli ve 31351 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Aracı Kurumlar Tarafından Yapılacak Repo ve Ters Repo İşlemlerine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği (III-45.2)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-45.2.a)
- 31.12.2020 tarihli ve 31351 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Ortaklıktan Çıkma ve Satma Hakları Tebliği (II-27.3)

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

Şirketin Danışmanlık, Değerleme ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet

Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkan Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi

Şirketimizin, Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis alanları için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2020-31.12.2020 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

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

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

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

Şirketimiz yatırım danışmanlığı hizmeti almamaktadır.

%5'i Aşan Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi

Şirketin bu kapsamda karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler

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

Krediye ilişkin sözleşme şartları aşağıda belirtilmiştir: Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom projesine ilişkin kira gelirleri, Fibabanka A.Ş.'de toplanacak olup, kira gelirleri ile ilgili banka hesapları üzerinde Credit Europe Bank N.V. tarafından rehin konulmuştur.

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

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkullerinin üzerinde 1. derecede 100.000.000 Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek tesis edilmiştir.

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

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

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

sosyal sorumluluk bilinciyle yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda özen göstererek hareket etmektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

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

I OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 29 MART 2021 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. Toplantı tutanakları ile hazır bulunanlar listesinin imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,
3. 2020 yılı Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporunun okunması, müzakeresi ve oylanması,
4. 2020 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması,
5. 2020 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve oylanması,
6. Şirket'in 2020 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu Üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmesi,
7. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası kapsamında hazırlanan 2020 yılı faaliyet kârı dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve oylanması,
8. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 37nci maddesi çerçevesinde pay sahiplerine bilgi verilmesi,
9. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği II-17.1 Ek 1 madde 1.3.1.c gereğince Yönetim Kurulu Üyelik adaylığı önerilen kişiler hakkında bilgi sunulması,
10. Yönetim Kurulu Üyeliklerine seçim yapılması ve görev sürelerinin belirlenmesi, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi,
11. Yönetim Kurulu Üyelerinin huzur haklarının tespiti,
12. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için "Ücretlendirme Politikası" ve politika kapsamında yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi, ve oylanması,
13. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Yönetim Kurulu tarafından 2021 yılı hesap dönemi için denetçi olarak belirlenen bağımsız denetim şirketi DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin onaylanması,
14. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, 2020 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
15. 2020 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'un bilgilendirilmesi ve 2021 yılında yapılabilecek bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
16. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirketin ve bağlı ortaklıklarının 2020 yılında üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir ve menfaatler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
17. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, idari sorumluluğu bulunan yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarına, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 1.3.6. maddesi doğrultusunda 2020 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,
18. Dilek ve öneriler.

I KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket kârının dağıtımında herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

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

Kâr 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 dağıtılabılır kârın tespitinde indirime 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) kârdan 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 kâr dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kârdan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kâr 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 kârdan pay dağıtılamaz.

a) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabılır.

Kâr Dağıtım Zamanı

Yıllık kârın 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 kârlar geri alınamaz.

Kâr 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 kâr 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 Kâr 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.

2019 Yılı Temettü Dağıtımı

Şirketimizin Kâr Dağıtım Tabloları www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan web sayfamızdaki "Yatırımcı İlişkileri" bölümü altında, 27.05.2020 tarihinde yapılan 2019 Yılı Genel Kurul Bilgileri içerisinde "Kâr Dağıtım Tablosu" kısmında yer almaktadır.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında Türkiye

Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/IFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2019 yılı faaliyetlerinden 95.044.820-TL dönem kârı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 45.457.370,56-TL dönem kârı gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanan Şirket Kâr Dağıtım Politikası'na uygun olarak 2019 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen 45.457.370,56-TL tutarındaki kârın 64.671.667,63-TL tutarındaki geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesine ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kâr dağıtımını yapılmamasına, TMS/IFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin solo finansal tablolara göre 95.044.820-TL olarak gerçekleşen net dönem kârının ise olağanüstü yedeklere alınmasına ve bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2019 yılı Kâr Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'un bilgisine ve onayına sunulmasına oy birliği ile karar verildi.

I KÂR DAĞITIM TABLOSU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2020 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU

| | | | |
|--|--|-----------------|---------------------------|
| 1. | Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye | | 332.007.786,00 |
| 2. | Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre) | | 5.056.294,50 |
| ESAS SÖZLEŞME UYARINCA KÂR DAĞITIMINDA İMTİYAZ VAR İSE SÖZ KONUSU İMTİYAZA İLİŞKİN BİLGİ | | | YOKTUR |
| | | SPK'ya Göre | Yasal Kayıtlara (YK) Göre |
| 3. | Dönem Kârı | -360.865.188,00 | -510.477.014,11 |
| 4. | Vergiler (-) | 0,00 | 0,00 |
| 5. | Net Dönem Kârı (=) | -360.865.188,00 | -510.477.014,11 |
| 6. | Geçmiş Yıllar Zararları (-) | 0,00 | -11.096.968,67 |
| 7. | Genel Kanuni Yedek Akçe (-) | 0,00 | 0,00 |
| 8. | NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=) | -360.865.188,00 | -521.573.982,78 |
| 9. | Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+) | 0,00 | |
| 10. | Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı | -360.865.188,00 | |
| | Ortaklara Birinci Kâr Payı | 0,00 | |
| 11. | - Nakit | | |
| | - Bedelsiz | | |
| | - Toplam | | |
| 12. | İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı | 0,00 | |
| 13. | Dağıtılan Diğer Kâr Payı | 0,00 | |
| | - Yönetim Kurulu Üyelerine | | |
| | - Çalışanlara | | |
| | - Pay Sahibi Dışındaki Kişilere | | |
| 14. | İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı | 0,00 | |
| 15. | Ortaklara İkinci Kâr Payı | 0,00 | |
| 16. | Genel Kanuni Yedek Akçe | 0,00 | |
| 17. | Statü Yedekleri | 0,00 | 0,00 |
| 18. | Özel Yedekler | 0,00 | 0,00 |
| 19. | OLAĞANÜSTÜ YEDEK | 0,00 | 0,00 |
| 20. | Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar | 0,00 | 0,00 |

KÂR PAYI ORANLARI TABLOSU

| | GRUBU | TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI | | TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI/NET | 1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE | |
|-----|---------------|---------------------------|---------------|-------------------------------|------------------------------|-----------|
| | | NAKİT (TL) | BEDELSİZ (TL) | DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI | İSABET EDEN KÂR PAYI | ORANI (%) |
| NET | A | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | B | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | TOPLAM | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |

| 2020 YILI BAĞLILIK RAPORU

GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem: 2020

Ticaret unvanı: DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mersis numarası: 0648-0081-4890-0019

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

İletişim Bilgileri

Telefon: 0 212 335 28 50

Fax: 0 212 335 28 99

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

İnternet Sitesi Adresi: www.dogusgyo.com.tr

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. Raporla, şirketin geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı tüm hukuki işlemlerin ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemlerin açıklaması yapılır. Hukuki işlemlerde edimler ve karşı edimler, önlemlerde, önlemin sebebi ve şirket yönünden yarar ve zararları belirtilir. Zarar denkleştirilmişse, bunun faaliyet yılı içinde fiilen nasıl gerçekleştiği veya şirketin sağladığı hangi menfaatlere ilişkin olarak bir istem hakkı tanındığı ayrıca bildirilir.

Diğer taraftan payları borsada işlem gören şirketler, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 madde 9 ve 10'a göre ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının, alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının, satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10'una veya daha fazlasına 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.

Hâkim Şirket ve Hâkim Şirkete Bağlı Şirketler Hakkında Bilgi

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

Hâkim Şirket ve Hâkim Şirkete Bağlı Şirketlerle İlişkiler

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

2020 Yılında Gerçekleştirilen İşlemler

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

| İLİŞKİLİ TARAF LARDAN TİCARİ ALACAKLAR: | 31 ARALIK 2020 | 31 ARALIK 2019 |
|---|------------------|-------------------|
| Doğu Yayın Grubu A.Ş. | 1.278.395 | 9.832.768 |
| DG Financial Advisers LTD | 1.411.662 | 941.249 |
| Doğu Center Maslak Yöneticiliği | 629.012 | 178.090 |
| Kral Müzik Medya Hizm. A.Ş. | 28.645 | - |
| Maya Residence T Blok Yöneticiliği | 598 | - |
| Toplam | 3.348.312 | 10.952.107 |

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

| İLİŞKİLİ TARAF LARDAN TİCARİ BORÇLAR: | 31 ARALIK 2020 | 31 ARALIK 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Doğu Holding A.Ş. | 33.197.669 | 50.437.710 |
| Maya Residence T Blok Yöneticiliği | - | 468.846 |
| Doğu Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. | - | 16.169 |
| Toplam | 33.197.669 | 50.922.725 |

| İLİŞKİLİ TARAF LARDAN ERTELENMİŞ GELİRLER: | 31 ARALIK 2020 | 31 ARALIK 2019 |
|--|----------------|-------------------|
| Doğu Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. | - | 16.928.358 |
| Doğu Holding A.Ş. | - | 3.540.000 |
| Doğu Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. | - | 1.218.602 |
| Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş. | 9.004 | - |
| Toplam | 9.004 | 21.686.960 |

İlişkili taraflarla işlemler

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

| KİRA VE DİĞER GELİRLER | 31 ARALIK 2020 | 31 ARALIK 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Doğuş Holding A.Ş. | 44.273.226 | 27.079.855 |
| Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. | 21.979.750 | 23.657.873 |
| Doğuş Yayın Grubu A.Ş. | 13.930.235 | 11.991.206 |
| Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş. | 8.416.540 | 10.356.440 |
| Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 5.957.538 | 4.734.494 |
| Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. | 1.412.164 | 1.520.376 |
| DG Financial Advisers Ltd. | 1.633.682 | 1.096.188 |
| Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş. | 705.846 | - |
| Kral Müzik Medya Hizm. A.Ş. | 302.034 | 260.304 |
| Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. | 18.758 | 20.883 |
| Doğuş Bilgi İşlem ve Tekn. Hizm. A.Ş. | - | 320.000 |
| Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks. Tic. A.Ş. | | 11.273 |
| Toplam | 98.629.773 | 81.048.892 |

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

| HİZMET GİDERLERİ VE DİĞER GİDERLER | 31 ARALIK 2020 | 31 ARALIK 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Doğuş Holding A.Ş. | 18.266.123 | 16.860.743 |
| Maya Residence T Blok Yöneticiliği | 595.768 | 645.966 |
| Doğuş Center Maslak Yöneticiliği | 439.498 | 548.761 |
| Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. | 386.152 | 81.959 |
| Vdf Filo Kiralama A.Ş. | 247.165 | 178.017 |
| Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. | 162.688 | 176.169 |
| Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yön. Hizm. A.Ş. | 6.565 | 2.210 |
| Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. | 700 | 136.482 |
| Antur Turizm A.Ş. | - | 3.550 |
| Dolce Unlu Mamuller | - | 1.135 |
| VDF Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. | - | 964 |
| Toplam | 20.104.659 | 18.635.956 |

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

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

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

Şirket, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun, 13. maddesinde belirtilen, transfer fiyatlandırmasına ilişkin kurallara uygun hareket edebilmek için hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerin emsallerine uygunluk ilkesine uygun bulunmasına ve bu şirketler ile yapılan işlemlerin arasında ilişki bulunmayan diğer

şirketler gibi olmasına dikkat etmiştir. Emsallere uygunluk ilkesi bir şirketin, bağlı şirket ve şubesi ile olan mal ve hizmet fiyatlandırmasının, arasında ilişki bulunmayan diğer şirketler gibi olması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Hâkim şirket ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yapılan işlemlerde uygulanan fiyat ve bedeller emsallere uygun olup, hâkim şirket, hâkimiyetini şirketimizi kayba 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.

2. SONUÇ

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Türkiye

Muhasebe Standardı'nda (TMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemler, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla, şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirketimiz aleyhine bir sonuç doğurmamıştır.

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

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

I DİĞER HUSUSLAR

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ HAKKINDA BİLGİ

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

| İLİŞKİLİ TARAF LARDAN TİCARİ ALACAKLAR: | 31 ARALIK 2020 | 31 ARALIK 2019 |
|---|------------------|-------------------|
| Doğuş Yayın Grubu A.Ş. | 1.278.395 | 9.832.768 |
| DG Financial Advisers LTD | 1.411.662 | 941.249 |
| Doğuş Center Maslak Yöneticiliği | 629.012 | 178.090 |
| Kral Müzik Medya Hizm. A.Ş. | 28.645 | - |
| Maya Residence T Blok Yöneticiliği | 598 | - |
| Toplam | 3.348.312 | 10.952.107 |

| İLİŞKİLİ TARAF LARDAN TİCARİ BORÇLAR: | 31 ARALIK 2020 | 31 ARALIK 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Doğuş Holding A.Ş. | 33.197.669 | 50.437.710 |
| Maya Residence T Blok Yöneticiliği | - | 468.846 |
| Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. | - | 16.169 |
| Toplam | 33.197.669 | 50.922.725 |

| İLİŞKİLİ TARAF LARDAN ERTELENMİŞ GELİRLER: | 31 ARALIK 2020 | 31 ARALIK 2019 |
|--|----------------|-------------------|
| Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. | - | 16.928.358 |
| Doğuş Holding A.Ş. | - | 3.540.000 |
| Doğuş Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. | - | 1.218.602 |
| Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş. | 9.004 | - |
| Toplam | 9.004 | 21.686.960 |

İLİŞKİLİ TARAFLARLA İŞLEMLER

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

| KİRA VE DİĞER GELİRLER | 1 OCAK - 31 ARALIK 2020 | 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Doğuş Holding A.Ş. | 44.273.226 | 27.079.855 |
| Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. | 21.979.750 | 23.657.873 |
| Doğuş Yayın Grubu A.Ş. | 13.930.235 | 11.991.206 |
| Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş. | 8.416.540 | 10.356.440 |
| Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 5.957.538 | 4.734.494 |
| Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. | 1.412.164 | 1.520.376 |
| DG Financial Advisers Ltd. | 1.633.682 | 1.096.188 |
| Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş. | 705.846 | - |
| Kral Müzik Medya Hizm. A.Ş. | 302.034 | 260.304 |
| Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. | 18.758 | 20.883 |
| Doğuş Bilgi İşlem ve Tekn. Hizm. A.Ş. | - | 320.000 |
| Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks. Tic. A.Ş. | | 11.273 |
| Toplam | 98.629.773 | 81.048.892 |

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

| HİZMET GİDERLERİ VE DİĞER GİDERLER | 1 OCAK - 31 ARALIK 2020 | 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Doğuş Holding A.Ş. | 18.266.123 | 16.860.743 |
| Maya Residence T Blok Yöneticiliği | 595.768 | 645.966 |
| Doğuş Center Maslak Yöneticiliği | 439.498 | 548.761 |
| Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. | 386.152 | 81.959 |
| Vdf Filo Kiralama A.Ş. | 247.165 | 178.017 |
| Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. | 162.688 | 176.169 |
| Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yön. Hizm. A.Ş. | 6.565 | 2.210 |
| Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. | 700 | 136.482 |
| Antur Turizm A.Ş. | - | 3.550 |
| Dolce Unlu Mamuller | - | 1.135 |
| VDF Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. | - | 964 |
| Toplam | 20.104.659 | 18.635.956 |

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

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

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

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

Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin 31.12.2020 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarda gözüken kıdem tazminatı yükümlülüğü 650.391-TL ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarında kıdem tazminatı yükümlülüğü 543.136-TL (31.12.2019: 386.284-TL) dir.

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

Şirketin personel yedekleme politikası mevcuttur.

Kullanıcılar için Faydalı Olacak Diğer Hususlar ile Hesap Döneminde ve Sonrasında Meydana Gelen Önemli Olaylar

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

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

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

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

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

RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

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

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

Kiralananabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında da belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde şirketin her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olması yanında geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme kârlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır. Şirketin portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkanları değerlendirilir. Likidite her zaman

kuvetli 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.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'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 01.01.2020-31.12.2020 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

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

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'ne göre yapılması gereken şirket içi düzenlemelerin

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme

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

- 07.07.2015-07.07.2016 dönemine ait rapor 07.07.2015 tarihinde,
- 28.06.2016-28.06.2017 dönemine ait rapor 28.06.2016 tarihinde,
- 31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait rapor 31.05.2017 tarihinde,
- 31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait rapor 31.05.2018 tarihinde,
- 30.05.2019-30.05.2020 dönemine ait rapor 30.05.2019 tarihinde
- 01.06.2020-01.06.2021 dönemine ait rapor 01.06.2020 tarihinde,

yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) açıklama yapılmıştır.

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

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

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

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 artıran kuruluş ödülünü almıştır.

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

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyumluluk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Finansal tablo ve faaliyet raporunun kendileri tarafından incelendiği,

b) 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,

c) İşletmedeki görev ve sorumluluk alanında sahip oldukları bilgiler çerçevesinde, bu Tebliğ uyarınca hazırlanmış finansal tabloların -varsa konsolidasyon kapsamındakiyle birlikte- işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve -varsa konsolidasyon kapsamındakiyle birlikte- işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığı, beyanları ile;

- 01.01.2019-31.12.2019 dönemine ait finansal raporu 20.02.2020
- 01.01.2019-31.12.2019 dönemine ait faaliyet raporu 26.02.2020

- 01.01.2020-31.03.2020 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 08.06.2020
- 01.01.2020-30.06.2020 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 10.08.2020
- 01.01.2020-30.09.2020 dönemine ait finansal rapor ve faaliyet raporu 09.11.2020
- 01.01.2020-31.12.2020 dönemine ait finansal rapor 22.02.2021

tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda www.kap.org.tr duyurulmuştur.

01.01.2020-31.12.2020 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 01.01.2020-31.12.2020 döneminde de daha da iyiye gittiğini ve Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin hiçbir çıkar çatışmasına rastlanmadığını beyan ederiz.

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY

Başkan

Murat Bahadır TEKER

Üye

Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

Üye

VII. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

| | Uyum Durumu | | | | | AÇIKLAMA |
|---|-------------|--------|-------|------|---------|---|
| | EVET | KISMEN | HAYIR | MUAF | İLGİSİZ | |
| 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 kimseler, 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 dokümanında 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 Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır. | | | | | X | |

| | Uyum Durumu | | | | | AÇIKLAMA |
|---|-------------|--------|-------|------|---------|---|
| | EVET | KISMEN | HAYIR | MUAF | İLGİSİZ | |
| 1.5. AZLIK HAKLARI | | | | | | |
| 1.5.1. Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir. | X | | | | | |
| 1.5.2. Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir. | | | X | | | Esas sözleşmenin 21. maddesinde Türk Ticaret Kanunu 411. maddeye uygun olarak, sermayenin yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilir hükmü bulunmaktadır. Ayrıca tüm pay sahiplerine ayırım gözetmeksizin eşit bilgilendirme ve yatırımcı ilişkileri fonksiyonu yerine getirilmektedir. |
| 1.6. KÂR PAYI HAKKI | | | | | | |
| 1.6.1. Genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. | X | | | | | |
| 1.6.2. Kâr dağıtım politikası pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir. | X | | | | | |
| 1.6.3. Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli gündem maddesinde belirtilmiştir. | X | | | | | |
| 1.6.4. Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir. | X | | | | | |
| 1.7. PAYLARIN DEVRİ | | | | | | |
| 1.7.1. Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. | X | | | | | |
| 2.1 KURUMSAL İNTERNET SİTESİ | | | | | | |
| 2.1.1. Şirketin kurumsal internet sitesi 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir. | X | | | | | |
| 2.1.2. Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir. | X | | | | | |
| 2.1.4. Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler türkçeye tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır. | | X | | | | Şirket internet sitesini İngilizce olarak da düzenlemekte olup Türkçe içeriğin büyük kısmı İngilizce olarak da yer almaktadır. |

| | Uyum Durumu | | | | | AÇIKLAMA |
|---|-------------|--------|-------|------|---------|--|
| | EVET | KISMEN | HAYIR | MUAF | İLGİSİZ | |
| 2.2. FAALİYET RAPORU | | | | | | |
| 2.2.1. Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmalarını temin etmektedir. | X | | | | | |
| 2.2.2. Yıllık faaliyet raporu 2.2.2. numaralı ilke de 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 alınması 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 sahipliği oranı gözetilmeksizin eşit şekilde menfaat sahiplerinin görüş ve yorumları değerlendirilmektedir. |

| | Uyum Durumu | | | | | AÇIKLAMA |
|---|-------------|--------|-------|------|---------|---|
| | EVET | KISMEN | HAYIR | MUAF | İLGİSİZ | |
| 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 | Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamakta olup, toplu iş sözleşmesi gibi gelişmeler yoktur. İzin almak kaydı ile dernek kurma veya üye olmaları kısıtlanmamıştır. Bu konuyla ilgili olarak, yıl içinde herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. |
| 3.3.9. Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır. | X | | | | | |
| 3.4 MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLER İLE İLİŞKİLER | | | | | | |
| 3.4.1. Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve şokulsuz müşteri memnuniyeti anlayışı ile faaliyet göstermiştir. | X | | | | | |
| 3.4.2. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir. | X | | | | | |
| 3.4.3. Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır. | X | | | | | |
| 3.4.4. Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamında ki hassas bilgilerin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir. | X | | | | | |

| | Uyum Durumu | | | | | AÇIKLAMA |
|--|-------------|--------|-------|------|---------|----------|
| | EVET | KISMEN | HAYIR | MUAF | İLGİSİZ | |
| 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 | | | | | |
| 4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ | | | | | | |
| 4.2.1. Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. | X | | | | | |
| 4.2.2. Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır. | X | | | | | |
| 4.2.3. Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur. | X | | | | | |
| 4.2.4. İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir. | X | | | | | |
| 4.2.5. Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır. | X | | | | | |
| 4.2.7. Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır. | X | | | | | |
| 4.2.8. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır. | X | | | | | |

| | Uyum Durumu | | | | | AÇIKLAMA |
|--|-------------|--------|-------|------|---------|--|
| | EVET | KISMEN | HAYIR | MUAF | İLGİSİZ | |
| 4.3. YÖNETİM KURULU YAPISI | | | | | | |
| 4.3.9 Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek o amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir. | X | | | | | Şirket Yönetim Kurulu'nun 27 Haziran 2016 tarihli toplantısında onaylanan kadın üye politikası doğrultusunda şirket YK'na %25 oranında kadın üye atanması hususunda hedef belirlenmiştir. 27 Mayıs 2020 tarihli YK toplantısında değerlendirilerek; küresel ölçekte yaşanan COVID-19 salgının ülkemizi de derinden etkileyen ekonomik ve sosyal son derece 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. |
| 4.3.10. Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır. | X | | | | | |
| 4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ | | | | | | |
| 4.4.1. Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır. | X | | | | | |
| 4.4.2. Yönetim kurulu, gündemW de yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlanmıştır. | | | X | | | Konuya ilişkin bir süre tanımlanmamıştır. Fakat gerekli bilgilerin toplantı öncesinde makul bir süre içinde Yönetim Kurulu üyelerimize ulaştırılmasına azami gayret gösterilmektedir. |
| 4.4.3. Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildirilen üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur. | X | | | | | Bu olanak YK üyelerimize tanınmıştır ancak 2020 yılı içerisinde YK üyelerimiz tarafından böyle bir bildirim gelmemiştir. Yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. |
| 4.4.4. Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır. | X | | | | | |
| 4.4.5. Yönetim Kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir. | X | | | | | |
| 4.4.6. Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır. | X | | | | | |
| 4.4.7. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. | | | X | | | Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerine TTK 395. ve 396. maddelerinde belirtilen işlemleri yapabilmeleri için izin verilmiştir. 2019 yılı içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ancak bu durum hiçbir şekilde çıkar çatışmasına yol açmamış, yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevlere ilişkin bilgilere ve özgeçmiş bilgilerine genel kurul bilgilendirme dokümanında, faaliyet raporlarında, şirketin kurumsal internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yer verilmiştir. |

| | Uyum Durumu | | | | | AÇIKLAMA |
|---|-------------|--------|-------|------|---------|---|
| | EVET | KISMEN | HAYIR | MUAF | İLGİSİZ | |
| 4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER | | | | | | |
| 4.5.5. Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır. | | | X | | | Yönetim Kurulunun beş üyeden oluşması, mevzuat gereğince komite başkanlarının bağımsız üyelere oluşması gerekliliği gibi nedenlerle, Yönetim Kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almak zorunda kalmaktadırlar. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması nedeniyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. |
| 4.5.6. Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır. | X | | | | | |
| 4.5.7. Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir. | | | | | X | Komitelerin danışmanlık hizmeti aldığı herhangi bir kişi ve kuruluş yoktur. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması nedeniyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. |
| 4.5.8. Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur. | X | | | | | |
| 4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİVİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR | | | | | | |
| 4.6.1. Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. | X | | | | | |
| 4.6.4. Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi 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/822802 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822832 |
| Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı | Sunulmamıştır. |
| İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları | Yoktur |
| Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları | https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/821148 |
| 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/821148 |
| 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/846890 |
| Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası | Esas Sözleşme 21'inci madde |
| Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi | 27.05.2020 tarihinde yapılan 2019 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısında, pay sahipleri ve temsilcileri dışında şirketin Genel Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yrd. ve Mali İşler Müdürü, bir Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Denetim Şirketinden bir yetkili hazır bulunmuşlardır. |

| | |
|---|--|
| 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 | %94,08 |
| 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. | - |
| 1.6. Kâr Payı Hakkı | |
| Kurumsal internet sitesinde kâr dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı | Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar> Kâr Dağıtım politikası |
| Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni | <p>Gündemin 7nci maddesi kapsamında; 2019 yılı faaliyet karına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisi okundu.</p> <p>Şirketimiz tarafından Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında, Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan ve PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ait finansal tablolarına göre, 2019 yılı faaliyetlerinden 95.044.820-TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 45.457.370,56-TL dönem kârı gerçekleşmiştir.</p> <p>2019 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen 45.457.370,56-TL tutarındaki kârın (64.671.667,63-TL) tutarındaki geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesine ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kâr dağıtımının yapılmamasına, TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin solo finansal tablolara göre 95.044.820-TL olarak gerçekleşen net dönem kârının ise olağanüstü yedeklere alınmasına ilişkin Yönetim Kurulu'nca hazırlanan öneri ve ekli kâr dağıtım tablosu Genel Kurul'un onayına sunuldu. Kâr dağıtımının yapılmaması hususu fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylamalar neticesinde, 1 TL'lik nominal değerde payın red oyuna karşılık 313.877.505,667 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi.</p> |
| Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı | https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846890 |

| GENEL KURUL TOPLANTILARI | | | | | | | | | |
|--------------------------|---|---|---------------------------------------|--|--|---|--|--|---|
| 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 (içeriden öğrenenler listesi) | KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı |
| 27.05.2020 | 0 | %94,54 | %0,076 | %94,54 | Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul Toplantı Setleri>- Genel Kurul Bilgileri>2019 Yılı Genel Kurul Bilgileri>Toplantı Tutanağı | Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul Toplantı Setleri>- Genel Kurul Bilgileri>2019 Yılı Genel Kurul Bilgileri>Toplantı Tutanağı | 14. madde | 33 | https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822802 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/822832 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/831535 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/839024 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846890 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846898 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/851788 |

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

| 2.1. Kurumsal İnternet Sitesi | |
|---|--|
| Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları | Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri, Ana Sayfa>Kurumsal, Ana Sayfa>SSS |
| Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm | Doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup konu hakkındaki bilgi şirket internet sitesinin; Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Operasyonel ve Finansal Veriler>Faaliyet Raporları>Yıllık Faaliyet Raporları>2019>Faaliyet Raporu 2019 |
| 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. |
| d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı | 3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler, başlığı altında yer almaktadır. |
| e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı | 3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Şirketin Danışmanlık, Değerleme ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkan Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirlere Hakkında Bilgi , başlığı altında yer almaktadır. |
| f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı | 3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/%5'i aşan Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi, başlığı altında yer almaktadır. |
| g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı | 3. Şirket Faaliyetleri ve Dönemsel Gelişmeler/Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız ve 6. Diğer Hususlar(b) Personel ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçiye Sağlanan Hak ve Menfaatler ile Personelin Mesleki Eğitimine İlişkin Bilgiler, başlıkları altında yer almaktadır. |
| 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 | Yoktur |
| 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 |
| 3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk | |
| Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı | Ana Sayfa>Kurumsal>Şirket Bilgileri>Etik Kurallar |
| Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler | Ana Sayfa>Kurumsal>Şirket Bilgileri>Kurumsal Sosyal Sorumluluk |
| İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler | Yoktur |
| 4. YÖNETİM KURULU-I | |
| 4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları | |
| En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi | 28.12.2020 |
| Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı | Hayır |
| Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği | Evet |

| | |
|---|---|
| Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği | <p>27 Mayıs 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda şirket Yönetim Kurulu'na seçilen üyelerin 5 Haziran 2020 tarihli ilk Yönetim Kurulu toplantısında yaptıkları görev taksimi sonucunda :</p> <p>Yönetim Kurulu Başkanlığına Sn. Hüsnü Akhan'ın seçilmesine.</p> <p>Şirketin yönetimi ve temsili Yönetim Kuruluna aittir. Şirket Yönetim Kurulu Başkanı, İcra Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Hüsnü Güzelöz, Yönetim Kurulu Üyesi Ekrem Nevzat Öztangut, Genel Müdür Çağan ERKAN'dan herhangi ikisinin şirket kaşe veya ünvanı üzerine atacakları müşterek imzaları ile şirketi her konuda en geniş şekilde temsil ve ilzam etmelerine.</p> <p>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 Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu İç Yönergesi kapsamında yapılan diğer atama ve yetkilerin aynen devamına, İşbu hususların tescil ve ilan edilmesine katılanların oy birliği ile karar verildi.</p> |
| İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı | Yoktur |
| Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası | 5. Şirketin Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizmasına İlişkin Bilgiler |
| Yönetim kurulu başkanının adı | Hüsnü Akhan |
| İcra başkanı / genel müdürün adı | Çağan Erkan |
| Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı | Yoktur |
| Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı | https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/871055 |
| Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı | Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Kadın Üye Politikası |
| Kadın üyelerin sayısı ve oranı | Yoktur |

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

4. YÖNETİM KURULU-II

| 4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli | |
|--|--|
| Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı | 26 |
| Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı | %100 |
| Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı | Hayır |
| Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu | 2 gün önce |
| Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı | Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Yönetim Kurulu İç Yönergesi |
| Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır | Sınırlama bulunmamaktadır. |
| 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler | |
| 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 |

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ-I

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

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 |
| 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, Kâr Payı Gibi Menfaatlar başlığı altında yer almaktadır. |

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ-II

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

I TARAF OLUNAN DAVALAR

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

01.01.2020-31.12.2020 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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

1. Gebze 1.İş Mahkemesinin 2016-1460 E.s. dosyası ile davacı Mutlu Karadeniz tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Tic. A.Ş. ve Engin İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine Gebze Center Otel Projesinde inşaatında meydana gelen iş kazası nedeni ile maddi manevi tazminat talepli açılmış olan tazminat davasıdır. Hukuki süreç devam etmektedir.

2. Antalya 5.İş Mahkemesinin 2018-577 E.s. dosyası ile davacı Mehmet Orhan Dağlı tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir. 09.12.2020 tarihli duruşmada davanın kısmen kabulüne kısmen reddine karar verilmiştir. Gerekçeli karar beklenmektedir.

3. Antalya 6.İş Mahkemesinin 2018-547 E.s. dosyası ile davacı Ali Uğurluoğlu tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., aleyhine "prim

alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir.

4. Antalya 3.İş Mahkemesinin 2018-549 E.s. dosyası ile davacı Ali Şahin tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., aleyhine "prim alacağı" talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir.

5. İstanbul 17.İş Mahkemesinin 2019-548 E.s. dosyası ile davacı Cem Güven tarafından, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., ve Koza Destek Hizmetleri Ltd. Şti. aleyhine "işe iade" talepli açılmış olan davadır. Hukuki süreç devam etmektedir.

6. Gebze 1.İş Mahkemesinin 2019-258 E.s. dosyası ile davacı Cemal Bozu tarafından Doğuş GYO A.Ş. aleyhine şimdilik 2.000-TL işçilik alacakları talepli davadır. Hukuki süreç devam etmektedir.

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

DENETİM, DANIŞMANLIK VE EKSPERTİZ HİZMETİ ALINAN FİRMALAR

Vergi Danışmanı:

PWC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu:

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali
Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşu:

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,
REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Derecelendirme Kuruluşu:

Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve
Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

1 OCAK 2020-31 ARALIK 2020 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

128

SORUMLULUK BEYANLARI

182





DRT Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik A.Ş.
Maslak no1 Plaza
Eski Büyükdere Caddesi
Maslak Mahallesi No:1
Maslak, Sarıyer 34485
İstanbul, Türkiye

Tel : +90 (212) 366 6000
Fax : +90 (212) 366 6010
www.deloitte.com.tr

Mersis No: 0291001097600016
Ticari Sicil No : 304099

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmaktadır. Global üye firma ağımla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2020. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

Deloitte.

3) Dikkat Çekilen Hususlar

2020 yılının ilk aylarından itibaren tüm dünyaya yayılan Covid 19 salgını hem küresel hem de ulusal piyasalar üzerinde olumsuz etkiler yaratmıştır ve rapor tarihi itibarıyla yaratmaya devam etmektedir. Finansal tabloların 2. ve 27. Dipnotlarında detaylı olarak açıklandığı üzere, Salgın Şirket'in faaliyetlerini de etkilemektedir. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 81.359.209 TL tutarında aşmakta olup aynı tarihte sona eren yılda 360.865.188 TL net dönem zararı etmiştir. Bu hususlar, işletmenin sürekliliği üzerinde belirsizliklerin varlığını göstermekle birlikte, Şirket finansman giderleri öncesi 25.631.293 TL tutarında faaliyet karı elde etmiş ve işleme faaliyetlerinden 75.206.844 TL pozitif nakit akış elde etmiştir. Ayrıca, Şirket Yönetimi'nin bu olay ve şartlara ilişkin aksiyon planlarına finansal tabloların 2. dipnotunda yer verilmiştir. Şirket Yönetimi sözü edilen belirsizliklerin bu şekilde bertaraf edildiğini öngörmektedir. Salgının seyri ve süreci belirsizliğini koruduğundan, Şirket'in faaliyetleri ve finansal durumu üzerindeki etkileri Şirket Yönetimi tarafından yakından takip edilmektedir. Ancak yukarıda bahsedilen bu hususlar, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

| Kilit Denetim Konusu | Denetimde bu konu nasıl ele alındı |
|--|--|
| <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi</p> <p>Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık olarak, %98'ini oluşturmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri, 1.918.268.154 TL'dir.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme firmaları tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerlendirme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarda yansıtılması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 9 ve 25'de yer almaktadır.</p> | <p>Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıkları değerlendirilmiş, • Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamalar makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmiş, • Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiş, • Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları tahmin ve varsayımların (ıskonto ve kapitalizasyon oranları, emsal kiralar) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalarına dahil edilmiş, |



4) Kilit Denetim Konuları (devamı)

| Kilit Denetim Konusu | Denetimde bu konu nasıl ele alındı |
|--|---|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi (devamı) | <ul style="list-style-type: none"> İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık ve konaklama ücretleri gibi temel değişkenlerin uygunluğu değerlendirilmiş, Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiş, Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden yapılarak aritmetik doğruluğu ve finansal tablolara yansıtılacak değer artış/azalışları kontrol edilmiştir. <p>Buna ek olarak, Not 9 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> |

5) Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluşu, 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak 20 Şubat 2020 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

6) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.



7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 22 Şubat 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Özkan Yıldırım'dır.

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

Özkan Yıldırım, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 22 Şubat 2021

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
1 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

| | | |
|---|--|-------|
| FİNANSAL DURUM TABLOSU | 1 | |
| KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU | 2 | |
| ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU | 3 | |
| NAKİT AKIŞ TABLOLARI | 4 | |
| FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI | 5-47 | |
| NOT 1 | ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU | 5 |
| NOT 2 | FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR | 6-19 |
| NOT 3 | NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 20 |
| NOT 4 | FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER | 21-22 |
| NOT 5 | TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR | 23 |
| NOT 6 | DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR | 23 |
| NOT 7 | PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 23-24 |
| NOT 8 | CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR | 24 |
| NOT 9 | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER | 24-27 |
| NOT 10 | KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER | 28 |
| NOT 11 | KISA VADELİ KARŞILIKLAR | 29-30 |
| NOT 12 | DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 30 |
| NOT 13 | ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR/ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR | 31 |
| NOT 14 | ÖZKAYNAKLAR | 31-32 |
| NOT 15 | HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ | 32 |
| NOT 16 | GENEL YÖNETİM GİDERLERİ | 33 |
| NOT 17 | YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER | 33 |
| NOT 18 | ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER | 33-34 |
| NOT 19 | FİNANSMAN GELİRLERİ | 34 |
| NOT 20 | FİNANSMAN GİDERLERİ | 34 |
| NOT 21 | DURDURULAN FAALİYETLER | 35 |
| NOT 22 | VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ | 35 |
| NOT 23 | HİSSE BAŞINA KAZANÇ | 35 |
| NOT 24 | İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI | 35-37 |
| NOT 25 | FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ | 37-43 |
| NOT 26 | FİNANSAL ARAÇLAR | 43-44 |
| NOT 27 | FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR | 45 |
| NOT 28 | RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR | 45 |
| EK DİPNOT | PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ | 46-47 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 25 Temmuz 1997 tarihinde kurulmuştur.

Borsa İstanbul'da işlem gören Şirket'in faaliyet konusu gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından portföy oluşturmak, yönetmek, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak; portföy çeşitlemesi ile yatırım riskini en aza indirmek; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin gelişmeleri sürekli izlemek ve portföy yönetimiyle ilgili gerekli önlemleri almak ve portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmaktır.

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Cad. No:4/7, Maslak, Sarıyer - İstanbul.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| Ortağın Adı/Unvanı | Grubu | Türü | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-----------------------------------|-------|----------|----------------|----------------|
| | | | Pay Oranı (%) | 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 |

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------|----------------|----------------|
| Yüksek Lisans | 5 | 5 |
| Lisans | 5 | 4 |
| Diğer | 2 | 2 |
| Toplam | 12 | 11 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1.1. TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.1.2. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve Onaylanması

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 22 Şubat 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2.1.3. Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

2.1.4. Geçerli Para Birimi ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur. Şirket, muhasebe kayıtlarını Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Mevzuatı'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") olarak hazırlamaktadır.

2.1.5. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Şirket, cari dönemde önceki dönem tarihli finansal tablolarında sınıflama ya da düzeltme yapmamıştır.

2.1.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, raporlama dönemi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların yönetim tarafından belirlenmesini gerektirmektedir. Muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları, geçmiş tecrübe, diğer faktörler ile o günün koşullarıyla gelecekteki olaylar hakkında makul beklentiler dikkate alınarak değerlendirilir. Bu tahmin ve varsayımlar, yönetimin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar, varsayımlarından farklılık gösterebilir.

2.1.7. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket, cari yıl içerisinde standartlardaki değişikliklerin etkileri nedeniyle muhasebe politikalarında değişiklik yapmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 81.359.209 TL fazla olup dönem zararı 360.865.188 TL’dir. Ayrıca faaliyetlerinden 75.206.844 TL pozitif nakit akışı elde etmiştir. Bu hususlar, işletmenin sürekliliği üzerinde belirsizliklerin varlığını göstermekle birlikte, Şirket para piyasalarından kaynak bulmakta sıkıntı yaşamamaktadır. Şirket yönetimi yükümlülükleri içerisinde yer alan finansal borçlarını kredi vadelerinde yapılandırma yoluyla ödemeyi planlamaktadır ve bu hususta gerekli görüşmeler devam etmektedir. Bunun yanında Not 4 de açıklandığı üzere Şirket’in yabancı para kredi işlemlerinde Doğuş Holding’in garantörlüğü bulunmaktadır.

2020 yılının ilk aylarından itibaren tüm dünyaya yayılan Covid-19 salgını hem küresel hem de ulusal piyasalar üzerinde olumsuz etkiler yaratmış ve rapor tarihi itibarıyla yaratmaya devam etmektedir. Söz konusu salgının ileride yaratacağı ekonomik etkiler, Şirket’in gelecekte gerçekleştireceği operasyonları etkileyebilir. Ekli finansal tablolar, Şirket Yönetiminin devam eden operasyonları ve finansal durumu hakkındaki varsayımlarını içermektedir. Salgın nedeniyle ortaya çıkacak küresel ve ulusal piyasalardaki gelişmeler bu varsayımlarından farklı olabilir. Bu gelişmelerin Şirket’in faaliyetleri üzerinde oluşturabileceği muhtemel etkiler ve varsa bunların parasal büyüklükleri, raporlama tarihi itibarıyla belirsizliğini korumaktadır. Şirket’in raporlama tarihi itibarıyla yapmış olduğu değerlendirme ve almış olduğu önlemler Not 27 de detaylı olarak açıklanmıştır.

2.1.9. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen 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 38 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 Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

2.2. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların SPK’nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ’e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (devamı)

31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

| | Eksptiz rapor tarihi | Değerleme yöntemi | İskonto oranı | Yıllık fiyat artış oranı | Kapitalizasyon oranı | Emsal m ² değeri TL |
|--------------------------------|----------------------|---------------------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------|
| D Ofis Maslak | 29 Aralık 2020 | "İndirgenmiş nakit akışı" | %16,25 | %6,25-%10,75 | %7 | - |
| Doğuş Center Etiler | 29 Aralık 2020 | "İndirgenmiş nakit akışı" | %16,25 | %6,25-%10,75 | %7 | - |
| Doğuş Center Maslak | 29 Aralık 2020 | "İndirgenmiş nakit akışı" | %16,25 | %6,25-%10,75 | %7 | - |
| Gebze Center Alışveriş Merkezi | 30 Aralık 2020 | "İndirgenmiş nakit akışı" | %18,00 | %10 | %7 | - |
| Gebze Center Otel | 30 Aralık 2020 | "İndirgenmiş nakit akışı" | %17,00 | %8 | %8,5 | - |
| Gebze Center Showroom | 30 Aralık 2020 | "İndirgenmiş nakit akışı" | %16,50 | %6,5 | %8,5 | - |
| Gebze Center Arsa | 30 Aralık 2020 | "İndirgenmiş nakit akışı" | %17,00 | %25-%45 | N/A | - |

31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

| | Eksptiz rapor tarihi | Değerleme yöntemi | İskonto oranı | Yıllık kira artış oranı | Kapitalizasyon oranı | Emsal m ² değeri TL |
|--------------------------------|----------------------|---------------------------|---------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|
| D Ofis Maslak | 26 Aralık 2019 | "İndirgenmiş nakit akışı" | %17 | %9-%13 | %6 | - |
| Doğuş Center Etiler | 26 Aralık 2019 | "İndirgenmiş nakit akışı" | %16 | %9-%15 | %7 | - |
| Gebze Center Alışveriş Merkezi | 30 Aralık 2019 | "İndirgenmiş nakit akışı" | %16-%18 | %5-%10,5 | %8,5 | - |
| Gebze Center Otel | 30 Aralık 2019 | "İndirgenmiş nakit akışı" | %8-%10 | %5-%10,5 | %8 | - |
| Gebze Center Showroom | 30 Aralık 2019 | "İndirgenmiş nakit akışı" | %17 | %5-%10,5 | %8 | - |
| Doğuş Center Maslak | 26 Aralık 2019 | "İndirgenmiş nakit akışı" | %18 | %9-%15 | %7,5 | - |

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 no'lu parsel üzerinde kain toplam 60.865 m² alan üstünde Gebze Center Alışveriş Merkezi, Gebze Center Otel ile Gebze Center Showroom ve Servis alanı, 2.000 m² büyüklüğündeki 4 no'lu parsel ise arsa olarak bulunmaktadır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Fiba CP Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli ve DGGYO-2011082 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 tarihinde gerçeğe uygun değeri 598.021.120 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2019: 622.690.000 TL).

Doğuş Center Maslak

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 131 no'lu parsel üzerinde kain toplam 31.265 m² alan üstünde Doğuş Center Maslak Alışveriş Merkezi yer almaktadır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Doğuş Center Maslak Yöneticiliği tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 29 Aralık 2020 tarihli ve 2020A558 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihinde gerçeğe uygun değeri 460.525.000 TL olarak belirtilmiştir. (31 Aralık 2019: 449.385.000 TL)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı 47 adet bağımsız bölüm İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı zon-1 blok bünyesindeki toplam 16.572 m²'den oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 29 Aralık 2020 tarihli ve 2020A541 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihinde gerçeğe uygun değeri 275.765.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2019: 265.730.000 TL).

D-Ofis Maslak

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı 21 adet bağımsız bölüm İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no'lu parsel üzerinde kayıtlı toplam 40.438 m²'den oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 29 Aralık 2020 tarihli ve 2020A557 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihinde gerçeğe uygun değeri 580.080.000 TL olarak belirtilmiştir. (31 Aralık 2019: 579.255.000 TL). Şirket, 31 Aralık 2020 tari itibarı ile gayrimenkul üzerinde 91.907.201 TL'lik tefişat yapmıştır.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

| | |
|--|---|
| TFRS 3 (Değişiklikler) | <i>İşletme Tanımı</i> |
| TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) | <i>Önemlilik Tanımı</i> |
| TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) | <i>Gösterge Faiz Oranı Reformu</i> |
| TFRS 16 (Değişiklikler) | <i>COVID-19 ile ilgili Kira İmtiyazları</i> |
| Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler) | <i>TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler</i> |

TFRS 3 (Değişiklikler) *İşletme Tanımı*

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için "işletme" tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan "işletme" tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişikliklerle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar(devamı)

TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) *Önemlilik Tanımı*

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8'deki değişiklikler), "önemlilik" tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve'de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) *Gösterge Faiz Oranı Reformu*

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

TFRS 16 (Değişiklikler) *COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar*

Söz konusu değişiklik ile Şirket COVID-19'dan dolayı yapılan kira imtiyazının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeyi tercih edebilir. Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2020 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket finansal tablolarında herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler) *TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler*

TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklikler; TFRS 2, TFRS 3, TFRS 6, TFRS 14, TMS 1, TMS 8, TMS 34, TMS 37, TMS 38, TFRS Yorum 12, TFRS Yorum 19, TFRS Yorum 20, TFRS Yorum 22, TMS Yorum 32'nin ilgili paragraflarını değiştirmiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. *TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler* tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa erken uygulamaya izin verilir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

| | |
|---|--|
| TFRS 17 | <i>Sigorta Sözleşmeleri</i> |
| TMS 1 (Değişiklikler) | <i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i> |
| TFRS 3 (Değişiklikler) | <i>Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar</i> |
| TMS 16 (Değişiklikler) | <i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i> |
| TMS 37 (Değişiklikler) | <i>Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i> |
| TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020 | <i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler</i> |
| TFRS 4 (Değişiklikler) | <i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i> |
| TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) | <i>Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama</i> |

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve'de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti

TMS 37'de yapılan değişiklik, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığına belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması'nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1'de yapılan değişiklik, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020 (devamı)

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da değişiklikler içeren Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama’daki değişiklikler, reformun gerektirdiği değişikliklere pratik bir çözüm getirmekte olup, korunma muhasebesinin hükümlerine ilişkin olarak Gösterge Faiz Oranı Reformu uyarınca korunma muhasebesinin sona erdirilmesine gerek olup olmadığına, ve Gösterge Faiz Oranı Reformu’na tabi olan finansal araçlardan kaynaklanan ve işletmenin maruz kaldığı risklerin niteliği ve kapsamı ile işletmenin bu riskleri nasıl yönettiği ve işletmenin alternatif gösterge faiz oranlarına geçişi tamamlamak açısından kaydettiği ilerleme ve işletmenin bu geçiş sürecini nasıl yönettiğine açıklık getirir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’ya yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

Şirket, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı konsolide finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmaktadır. Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller yetkili bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluşturduğu dönemde net kar/zarara dahil edilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

1 Ocak 2009'dan sonra başlayan dönemler için geçerli olmak üzere TMS 40'ta yapılan değişiklik gereği gerçeğe uygun değerlendirme yöntemi uyguladığında inşaat halindeki gayrimenkuller de gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespit güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihten önce gelen tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilmektedir.

2.4.3 Borçlanma maliyetleri

Öngörülen kullanımına veya satışına hazır hale gelmesi önemli bir zamanı gerektiren varlıkların satın alımı, inşası veya üretimi ile direkt ilişkili olan borçlanma maliyetleri ilgili varlıkların maliyetinin parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri gerçekleştirildiği dönemlerde gider yazılır.

2.4.4 Finansal araçlar

Sınıflandırma ve ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.4 Finansal araçlar (devamı)

a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar (devamı)

Değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zarar karşılığı hesaplaması Şirket'in geçmiş kredi zararı deneyimleri ve ileriye yönelik makroekonomik göstergelere dayanarak belirlendiği beklenen kredi zarar oranı ile yapılmaktadır.

b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Yönetim, ilgili varlıkları bilanço tarihinden itibaren 12 ay içinde elden çıkarmaya niyetli değilse söz konusu varlıklar duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Şirket özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için ilk muhasebeleştirme sırasında yatırımın gerçeğe uygun değer farkının diğer kapsamlı gelire veya kâr veya zarar tablosuna yansıtılan özkaynak yatırımı olarak değişmez bir seçim yapar.

i) Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir.

ii) Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. Şirket, söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkı geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, fatura değerlerinden şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacağın tahsilatının mümkün olmadığı durumlarda şüpheli ticari alacak karşılığı için tahmin yapılır. Şüpheli alacaklar tespit edildiklerinde karşılık ayrılır.

İlişkili taraflardan alacaklar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.4 Finansal araçlar (devamı)

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düşüktükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar taşıdıkları değerler ile kayıtlara yansıtılır. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

Geri alınmış paylar

Şirket'in, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar ("Geri alınmış paylar") özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Bunun gibi, Şirket'in geri satın alınan kendi hisseleri, işletme tarafından geri alınabilir ya da elde tutulabilir. Alınan ya da ödenen tutarlar doğrudan özkaynaktan muhasebeleştirilir.

2.4.5 Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

2.4.6 Kur değişimin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|------------|----------------|----------------|
| ABD Doları | 7,3405 | 5,9402 |
| Avro | 9,0079 | 6,6506 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

2.4.8 Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönemde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Ağırlıklı ortalama hisse adedi, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde geri alınan veya ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman-ağırlığı faktörü ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Zaman-ağırlığı faktörü belli sayıda hisse senedinin çıkarılmış bulunduğu gün sayısının toplam dönemin gün sayısına oranıdır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

2.4.9 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.10 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.11 İlişkili taraflar

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:
- Söz konusu kişinin,
- Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
- İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
 - İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
 - İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

2.4.12 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.4.13 Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.17'de açıklandığı gibi şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

2.4.14 Vergilendirme

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 7.638,96 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2019: 6.730,15 TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 31 Aralık 2020 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.638,96 TL tavan tutarı (1 Ocak 2020: 6.730,15 TL) kullanılmıştır.

2.4.16 Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------------------|-------------------|------------------|
| Kasa | 1.229 | 283 |
| Banka | 10.946.831 | 3.250.193 |
| <i>Vadesiz mevduatlar</i> | <i>4.052.985</i> | <i>695.768</i> |
| <i>Vadeli mevduatlar</i> | <i>6.893.846</i> | <i>2.554.425</i> |
| Toplam | 10.948.060 | 3.250.476 |

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---|-------------------|------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri | 10.948.060 | 3.250.476 |
| Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku | (3.127) | (494) |
| Nakit akım tablosundaki hazır değerler | 10.944.933 | 3.249.982 |

Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------|------------------|----------------|
| | TL | TL |
| | Karşılığı | Karşılığı |
| ABD Doları | 3.781.231 | 2 |
| Avro | - | 458.597 |
| TL | 271.754 | 237.169 |
| Toplam | 4.052.985 | 695.768 |

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2020 | Tutar (TL) | Nominal faiz oranı | Vade |
|----------------|------------------|--------------------|-------------|
| TL | 6.433.127 | %17,75 | 4 Ocak 2021 |
| Avro | 460.719 | %0,01 | 4 Ocak 2021 |
| Toplam | 6.893.846 | | |

| 31 Aralık 2019 | Tutar (TL) | Nominal faiz oranı | Vade |
|----------------|------------------|--------------------|-------------|
| TL | 1.950.000 | %9,25 | 2 Ocak 2020 |
| Avro | 604.425 | %0,01 | 2 Ocak 2020 |
| Toplam | 2.554.425 | | |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

İfta edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|----------------------|--------------------|
| Banka kredileri | - | 20.050.827 |
| <i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i> | - | 20.050.827 |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları | 48.924.299 | 76.209.160 |
| Finansal kiralamalar | 32.106.292 | - |
| <i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i> | 81.030.591 | 76.209.160 |
| Banka kredileri | 896.688.122 | 804.066.470 |
| Finansal kiralamalar | 319.953.203 | - |
| <i>Uzun vadeli borçlanmalar</i> | 1.216.641.325 | 804.066.470 |
| Toplam finansal borçlanmalar | 1.297.671.916 | 900.326.457 |

a) Banka Kredileri:

| 31 Aralık 2020 | Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) | Para birimi | Orjinal tutar | TL karşılığı |
|---|---|----------------|---------------------------|----------------------------|
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı | 12,58 4,65 | TL Avro | 3.068.755 5.090.592 | 3.068.755 45.855.544 |
| Uzun vadeli banka kredileri | 12,58 4,65 | TL Avro | 177.820.000 79.804.185 | 177.820.000 718.868.122 |
| Toplam banka kredileri | | | | 945.612.421 |

| 31 Aralık 2019 | Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) | Para birimi | Orjinal tutar | TL karşılığı |
|---|---|--------------------------|---|--|
| Kısa vadeli banka kredileri | Euribor+4,75 | Avro | 3.014.890 | 20.050.827 |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı | 15,5 Libor+5,35 5,00 | TL ABD Doları Avro | 2.810.667 8.082.929 3.816.840 | 2.810.667 48.014.215 25.384.278 |
| Uzun vadeli banka kredileri | 15,5 Libor+5,35 5,00 | TL ABD Doları Avro | 127.820.000 10.280.120 92.500.000 | 127.820.000 61.065.970 615.180.500 |
| Toplam banka kredileri | | | | 900.326.457 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

a) Banka Kredileri (devamı):

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------|--------------------|--------------------|
| 2020 | - | 96.259.987 |
| 2021 | 48.924.299 | 94.336.017 |
| 2022 | 225.093.459 | 167.723.600 |
| 2023 | 49.543.450 | 46.554.200 |
| 2024 | 51.795.425 | 53.204.800 |
| 2025 | 570.255.788 | 442.247.853 |
| Toplam | 945.612.421 | 900.326.457 |

b) Finansal kiralama yükümlülüğü

| | Asgari kira ödemeleri | | Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri | |
|---|-----------------------|----------------|---|----------------|
| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
| Finansal kiralama borçları | | | | |
| Bir yıl içinde | 48.377.481 | - | 32.106.292 | - |
| İki ile beş yıl arasındakiler | 193.509.926 | - | 144.794.688 | - |
| Beş yıldan uzun | 193.510.619 | - | 175.158.515 | - |
| Eksi: geleceğe ait finansal giderler | (83.338.531) | - | - | - |
| Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri | 352.059.495 | - | 352.059.495 | - |
| Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen) | | | (32.106.292) | - |
| 12 aydan sonra ödenecek borçlar | | | 319.953.203 | - |

D-Ofis Maslak gayrimenkulü, şirketin mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amacı ile 40.000.000 Avro bedelle Sell and Leaseback ("Sat ve Geri Kirala") yöntemiyle, sözleşme vadesi sonunda geri alınmak üzere Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye 23 Ocak 2020 tarihinde satılmıştır. Bu doğrultuda Şirket ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında finansal kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Aylık kar payı oranı %0,39 (yıllık faiz oranı %4,77) olup, son ödemenin vade tarihi 23 Ocak 2030'dur.

Bilanço tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemine konu edilen varlığın gerçeğe uygun değeri 580.080.000 TL'dir. (31 Aralık 2019: 579.255.000 TL)

Şirket'in yabancı para kredi işlemlerinde Doğu Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli ticari alacaklar | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ticari alacaklar | 16.622.455 | 13.960.477 |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24) | 3.348.312 | 10.952.107 |
| Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı | (10.096.776) | (10.273.321) |
| Toplam | 9.873.991 | 14.639.263 |

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Dönem başı | (10.273.321) | (4.938.268) |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 18) | - | (5.562.767) |
| Konusu kalmayan karşılıklar (Not 18) | 176.545 | 169.368 |
| Tahsilat | - | 58.346 |
| Dönem sonu | (10.096.776) | (10.273.321) |

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli ticari borçlar | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 4.075.648 | 7.751.895 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24) | 33.197.669 | 50.922.725 |
| Toplam | 37.273.317 | 58.674.620 |

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 387.169 TL'dir (31 Aralık 2019: 31.791 TL).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçları 297.521 TL tutarında olup alınan kısa vadeli depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 243.893 TL).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 1.267.301 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 895.294 TL).

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Peşin ödenmiş komisyon giderleri | 760.310 | 96.869 |
| Peşin ödenmiş diğer giderler | 1.348 | 1.348 |
| Toplam | 761.658 | 98.217 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

| Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Peşin ödenmiş komisyon giderleri | 3.647.554 | 100.445 |
| Peşin ödenmiş giderler | 330.405 | 562.967 |
| Toplam | 3.977.959 | 663.412 |

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|----------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*) | 630.548 | 717.749 |
| İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (Not 24) | 9.004 | 21.686.960 |
| Toplam | 639.552 | 22.404.709 |

(*) Kısa vadeli ilişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler, sözleşme gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli ilişkili olmayan taraflardan diğer ertelenmiş gelirler toplamı 208.598 TL'dir (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır.)

8. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Peşin ödenen vergiler ve fonlar | 209.464 | 318.915 |
| Toplam | 209.464 | 318.915 |

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---|----------------------|----------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 1.914.391.120 | 1.917.060.000 |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 3.877.034 | 3.877.034 |
| Toplam | 1.918.268.154 | 1.920.937.034 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)***Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller***

31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul Adı | Değerleme Yöntemi | Değerleme Raporu Tarihi | Ekspertiz Değeri |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Gebze Center AVM | “İndirgenmiş nakit akışı” | 30 Aralık 2020 | 506.541.628 |
| Gebze Center Otel | “İndirgenmiş nakit akışı” | 30 Aralık 2020 | 59.617.593 |
| Gebze Center Showroom ve Servis Alanı | “İndirgenmiş nakit akışı” | 30 Aralık 2020 | 27.170.790 |
| Gebze Arsa | “İndirgenmiş nakit akışı” | 30 Aralık 2020 | 4.691.109 |
| D-Ofis Maslak | “İndirgenmiş nakit akışı” | 29 Aralık 2020 | 580.080.000 |
| Doğuş Center Maslak | “İndirgenmiş nakit akışı” | 29 Aralık 2020 | 460.525.000 |
| Doğuş Center Etiler | “İndirgenmiş nakit akışı” | 29 Aralık 2020 | 275.765.000 |
| Toplam | | | 1.914.391.120 |

31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul Adı | Değerleme Yöntemi | Değerleme Raporu Tarihi | Ekspertiz Değeri |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Gebze Center AVM | “İndirgenmiş nakit akışı” | 30 Aralık 2019 | 540.830.000 |
| Gebze Center Otel | “İndirgenmiş nakit akışı” | 30 Aralık 2019 | 53.165.000 |
| Gebze Center Showroom ve Servis Alanı | “İndirgenmiş nakit akışı” | 30 Aralık 2019 | 24.675.000 |
| Gebze Arsa | “Maliyet yaklaşımı” | 30 Aralık 2019 | 4.020.000 |
| D-Ofis Maslak | “İndirgenmiş nakit akışı” | 26 Aralık 2019 | 579.255.000 |
| Doğuş Center Maslak | “İndirgenmiş nakit akışı” | 26 Aralık 2019 | 449.385.000 |
| Doğuş Center Etiler | “İndirgenmiş nakit akışı” | 26 Aralık 2019 | 265.730.000 |
| Toplam | | | 1.917.060.000 |

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak- 31 Aralık 2020 | 1 Ocak- 31 Aralık 2019 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Açılış bakiyesi | 1.917.060.000 | 1.771.905.000 |
| Girişler | 92.596.268 | 96.867 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer (azalışı)/artışı, net (Not 18) | (95.265.148) | 144.168.431 |
| Kapanış bakiyesi | 1.914.391.120 | 1.916.170.298 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

| | | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|
| Gebze Center AVM, Otel, Showroom | Avro | 144.832.900 | 146.646.078 |
| D-Ofis Maslak | Avro | 99.219.615 | 27.104.470 |
| Doğuş Center Maslak Binası | Avro | 77.480.827 | 41.517.460 |
| Doğuş Center Etiller Bağımsız Bölümler | Avro | 48.098.347 | 37.635.730 |
| | Toplam (*) | 369.631.689 | 252.903.738 |

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 3.329.605.291 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.681.961.606TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 100.000.000 Avro).

Maliyet değeri ile ölçülen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2020 | Girişler | Çıkışlar | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------|------------------|----------|----------|------------------|
| Yapılmakta olan yatırımlar | 3.877.034 | - | - | 3.877.034 |
| Toplam | 3.877.034 | - | - | 3.877.034 |

1 Ocak 2019 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2019 | Girişler | Çıkışlar | 31 Aralık 2019 |
|----------------------------|------------------|----------|----------|------------------|
| Yapılmakta olan yatırımlar | 3.877.034 | - | - | 3.877.034 |
| Toplam | 3.877.034 | - | - | 3.877.034 |

Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden "Doğuş GYO ofis kulesi projesi" ile ilgili olarak alınan proje çizim ve diğer hizmetlerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir ve karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değerinin başka tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmamasından dolayı, işletmenin söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığını, ancak söz konusu gayrimenkul tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiğinden, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya proje tamamlanuncaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili hukuki süreçler:

Doğuş GYO ofis kulesi projesi

İstanbul ili, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi adresinde kain ve tapunun 2 pafta - 1 ada - 131 no'lu parselinde kayıtlı gayrimenkul üzerinde imar planlarının kesinleşmesini müteakiben, bir "Ofis Projesi" inşa edilmesi kararlaştırılmıştır. 16 Kasım 2012 tarih ve 340 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca projelendirme ve resmi başvuruların yapılması, izinlerin alınması gibi gerekli süreç ve işlemlere başlanması konularında hizmet almak üzere Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile "Proje Geliştirme Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmasına ve bu işlemlerin tamamlanmasını takiben inşaata başlanması kararı alınmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak kesinleşmiş ve 12 Mart 2014 tarihinde askıya çıkarılmış, 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı'na Şirket tarafından itiraz edilerek düzeltilmesi talebinin reddi neticesinde, imar planının yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nde açılan bu davada talep edilen yürütmenin durdurulması talebinin reddi kararı 11 Haziran 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 29 Şubat 2016 tarihinde tebliğ edilmiştir. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

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. Hukuki süreç devam etmektedir.

Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 17 Ekim 2016 - 17 Kasım 2016 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Plan Değişikliği'ne 16 Kasım 2016 tarihinde itiraz edilmiş, yasal süre içerisinde de ilgili imar planının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle 6 Şubat 2017 tarihinde İstanbul 3. İdare Mahkemesi'ne dava açılmıştır. İstanbul 3. İdare Mahkemesi 13 Kasım 2017 tarihinde yürütmenin durdurulması talebinin kabulüne ilişkin karar vermiş olup, 30 Ocak 2018 tarihinde, imar planı değişikliğinin iptaline ilişkin kararı Şirket'e tebliğ etmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 26 Aralık 2018 tarihinde Şirket'e tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı ilgili karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

Davalar ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Şirket devam eden hukuki süreç neticesinde herhangi bir zarara uğramayacağı kanaatindedir ve bu çerçevede finansal tablolarda devam eden hukuki sürecin sonuçlarına ilişkin herhangi bir düzeltme yapmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

10. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİ") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

- Kendi tüzel kişilikleri adına,
- Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİ verilmesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---|--------------------|--------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | 900.820.472 | 665.090.472 |
| Toplam | 900.820.472 | 665.090.472 |

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır.)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 7.703.450 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şartla bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 8.166.588 TL).

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2020 | | 31 Aralık 2019 | |
|---------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | Döviz tutarı | TL karşılığı | Döviz tutarı | TL karşılığı |
| TL | 8.072.747 | 8.072.747 | 23.248.257 | 23.248.257 |
| Avro | 1.031.985 | 9.296.018 | 1.178.835 | 7.839.960 |
| ABD Doları | 134.775 | 989.316 | 134.775 | 800.590 |
| Toplam | | 18.358.081 | | 31.888.807 |

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 6, cari bazında icra takipleri sayısı 24, tahliye davası 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 2 ve idari davalarının sayısı 3 olup Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar Not 9'da detaylı olarak açıklanmıştır. (Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 8, icra takipleri sayısı 26, tahliye davası sayısı 1 ve idari dava sayısı 3'tür.)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11 KISA VADELİ KARŞILIKLAR***Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar***

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Kullanılmayan izin karşılığı

Kullanılmayan izin karşılığı, tüm çalışanların hak ettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarındır.

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Kısa vadeli yükümlülükler | | |
| İzin karşılığı | 686.051 | 582.668 |
| Toplam | 686.051 | 582.668 |

Kullanılmayan izin karşılığının 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Dönem başı - 1 Ocak | 582.668 | 381.615 |
| Dönem içindeki artış | 103.383 | 201.053 |
| Toplam | 686.051 | 582.668 |

Kıdem tazminatı karşılığı

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 543.136 | 386.284 |
| Toplam | 543.136 | 386.284 |

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 7.638,96 TL (1 Ocak 2020: 6.730,15 TL).

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---|----------------|----------------|
| İskonto oranı | %3,67 | %3,69 |
| Beklenen maaş/limit artış oranı | %13 | %12 |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | %93,33 | %93,33 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11 KISA VADELİ KARŞILIKLAR KARŞILIKLAR (Devamı)**Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (devamı)**

| Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| 1 Ocak itibarıyla karşılık | 386.284 | 330.769 |
| Hizmet maliyeti | 254.891 | 43.963 |
| Faiz maliyeti | 14.293 | 54.312 |
| Aktüeryal kazanç | (112.332) | (18.497) |
| Dönem içi ödemeler | - | (24.263) |
| 31 Aralık itibarıyla karşılık | 543.136 | 386.284 |

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Diğer kısa vadeli karşılıklar | | |
| Vergi, resim, harç giderleri | 462.905 | - |
| Toplam | 462.905 | - |

12. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**Diğer dönen varlıklar**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| KDV alacağı | 17.051.264 | 22.373.808 |
| Diğer | 730.813 | - |
| Pay satışından alacaklar | 236.772 | - |
| İş avansları | 28.963 | 44.164 |
| Toplam | 18.047.812 | 22.417.972 |

Diğer duran varlıklar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 24.545 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 14.360 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır).

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|------------------|----------------|
| Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler | 1.103.896 | 114.066 |
| Ödenecek işçi davaları | - | 126.523 |
| Toplam | 1.103.896 | 240.589 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR/ANA ORTAKLIK DIŞI KAR/ZARAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır.)

14. ÖZKAYNAKLAR**14.1. Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL'dir (31 Aralık 2019: 332.007.786 TL). 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Ortağın Adı/Ünvanı | Grubu | Türü | 31 Aralık 2020 | | 31 Aralık 2019 | |
|-----------------------------------|-------|----------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | | | Pay Tutarı (TL) | Oranı | Pay Tutarı (TL) | 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 | %100,00 | 332.007.786 | %100,00 |

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

14.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

14.3. Kar dağıtımı

SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No: 27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılmasına imkan verilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**14.4 Geçmiş yıl karları**

Şirket'in, 31 Aralık 2020 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karı ve dönem net zararı sırasıyla (51.371.887) TL ve (510.477.014) TL'dir (Şirket'in, 31 Aralık 2019 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karları ve dönem net karı sırasıyla 56.554.339 TL ve 45.457.371 TL'dir).

14.5 Paylara ilişkin primler

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Paylara ilişkin primler | (252.935.267) | (249.751.377) |
| Toplam | (252.935.267) | (249.751.377) |

14.6 Geri alınmış paylar

| | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Geri alınmış paylar | 2.934.646 | 4.239.836 |
| Toplam | 2.934.646 | 4.239.836 |

31 Ocak 2019 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul toplantısı toplantı gündeminde yer alan ayrılma hakkının kullanımına ilişkin gündemin 3 ve 4. üncü maddelerine muhalefet şerhi koyarak ayrılma hakkı talep eden toplam 114.895 adet pay sahibi yatırımcı, pay başına 2,2216-TL bedel ile bu hakkını kullanmıştır. Bu kullanım sonrası şirket portföyündeki hisse senedi 114.895 adet artarak 4.239.836 TL değerli paya ulaşmıştır. 22 Ekim 2020 tarihli Yönetim kurulu Kararına istinaden Aralık 2020'de 490.655 adet pay satış işlemi gerçekleştirilmiş ve 31 Aralık 2020 itibarıyla şirket portföyündeki hisse senedi 2.934.646 TL değerli paya düşmüştür.

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 tarih aralığında sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Satış gelirleri | | |
| Kira gelirleri | 142.174.875 | 140.423.811 |
| Toplam | 142.174.875 | 140.423.811 |

1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 tarih aralıklarında sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Satışların maliyeti | | |
| Ortak alan giderleri | 8.101.557 | 7.060.006 |
| Emlak vergisi giderleri | 7.777.916 | 6.988.867 |
| Sigorta giderleri | 3.324.286 | 2.594.614 |
| Diğer | 1.405.691 | 2.170.833 |
| Toplam | 20.609.450 | 18.814.320 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 tarih aralıklarında sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Personel giderleri | 7.616.927 | 4.363.211 |
| Danışmanlık giderleri | 375.552 | 378.973 |
| Seyahat ve araç kira giderleri | 274.783 | 260.404 |
| Yazılım giderleri | 213.592 | 206.460 |
| Merkez ofis giderleri | 186.628 | 242.561 |
| Vergi, resim ve harçlar | 149.999 | 630.017 |
| Haberleşme giderleri | 41.963 | 43.432 |
| Diğer | 289.225 | 330.821 |
| Toplam | 9.148.669 | 6.455.879 |

17. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

Bulunmamaktadır (1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 tarih aralıklarında sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 9) | - | 144.168.431 |
| Kur farkı geliri | 24.293.427 | 150.814 |
| Temerrüt faiz geliri (*) | 4.151.577 | 1.662.137 |
| Konusu kalmayan karşılıklar | 176.545 | 169.368 |
| Diğer | 124.724 | 114.632 |
| Toplam | 28.746.273 | 146.265.382 |

(*) 1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 3.679.967 TL’si ilişkili taraflara, 471.610 TL’si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır (1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 1.311.306 TL’si ilişkili taraflara, 350.831 TL’si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (Devamı)

1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 tarih aralıklarında sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü (Not 9) | 95.265.148 | - |
| Sat geri kirala işleminden doğan giderler (*) | 15.189.679 | - |
| Kur farkı gideri | 2.166.741 | 1.061.955 |
| Temerrüt faiz gideri | 1.156.726 | - |
| Şüpheli alacak gideri | - | 5.562.767 |
| Diğer | 1.753.442 | 2.218.180 |
| Toplam | 115.531.736 | 8.842.902 |

(*) Sat geri kirala işleminden doğan giderlerin 13.993.910 TL'lik kısmı KDV iptaline, 1.195.769 TL'lik kısmı ise tapu devrinden doğan harç bedeline ilişkindir.

19. FİNANSMAN GELİRLERİ

1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 tarih aralıklarında sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Finansal gelirler | | |
| Kur farkı geliri | 10.529.179 | 48.769.723 |
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | 276.417 | 751.925 |
| Toplam | 10.805.596 | 49.521.648 |

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 tarih aralıklarında sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Finansal giderler | | |
| Kur farkı giderleri | 319.824.760 | 135.390.188 |
| Kredi faiz giderleri | 69.404.813 | 71.608.420 |
| Komisyon giderleri | 8.072.504 | - |
| Diğer | - | 54.312 |
| Toplam | 397.302.077 | 207.052.920 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

21. DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirketin kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmasından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. Şirketin kazancının, Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulması nedeniyle ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri yoktur. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

23. HİSSE BAŞINA KAYIP / KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır.

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Hissedarlara ait net (zarar) / kar | (360.865.188) | 95.044.820 |
| İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL) | 330.413.921 | 330.404.163 |
| Hisse başına (zarar) / kar (Tam TL) | (1,092) | 0,288 |

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

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

| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Doğuş Yayın Grubu A.Ş. | 1.278.395 | 9.832.768 |
| Dg Financial Advisers LTD | 1.411.662 | 941.249 |
| Doğuş Center Maslak Yöneticiliği | 629.012 | 178.090 |
| Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş. | 28.645 | - |
| Maya Residence T Blok Yöneticiliği | 598 | - |
| Toplam | 3.348.312 | 10.952.107 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
| Doğuş Holding A.Ş. | 33.197.669 | 50.437.710 |
| Maya Residence T Blok Yöneticiliği | - | 468.846 |
| Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. | - | 16.169 |
| Toplam | 33.197.669 | 50.922.725 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (devamı)

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

İlişkili taraflarla işlemler

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

Şirket'in 1 Ocak 2020 -31 Aralık 2020 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 3.679.967 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 1.282.706 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 1.962.206 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 405.901 TL'si DG Financial Advisers LTD'den, 4.878 TL'si Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş.'den ve 24.276 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır. (1 Ocak 2019 -31 Aralık 2019: 1.311.306 TL'dir. 1.171.927 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 133.653 TL'si DG Financial Advisers LTD'den ve 5.726 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır.)

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**İlişkili taraflarla işlemler (devamı)****Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:**

Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 245.287 TL (1 Ocak 2019-31 Aralık 2019: 209.853 TL); Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler 126.397 TL (1 Ocak 2019-31 Aralık 2019: 107.635 TL); idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı 3.466.679 TL (1 Ocak 2019-31 Aralık 2019: 1.796.620 TL); olmak üzere 31 Aralık 2020 itibarıyla toplam 3.838.363TL (1 Ocak 2019-31 Aralık 2019: 2.114.108 TL); üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmaktadır.

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski,
- Sermaye yönetimi

25.1. Kredi riski

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

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

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla banka kredileri ve finansal kiralama hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------------|--------------------|
| 1 Ocak | 900.326.457 | 908.599.307 |
| Alınan finansal borçlar | 312.892.000 | - |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | (239.166.443) | (95.776.943) |
| Kur farkı gideri | 307.340.316 | 86.909.030 |
| Faiz tahakkuklarındaki değişim | 16.279.585 | 595.063 |
| 31 Aralık | 1.297.671.915 | 900.326.457 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.1. Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

| 31 Aralık 2020 | Alacaklar | | | | Bankalardaki Mevduat |
|---|------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer Alacaklar | | |
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) | 3.348.312 | 6.525.679 | - | 387.169 | 10.948.060 |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | 3.348.312 | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 3.348.312 | 6.525.679 | - | 387.169 | 10.948.060 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri) | - | 10.096.776 | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (10.096.776) | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri) | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - |

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

| 31 Aralık 2019 | Alacaklar | | | | Bankalardaki Mevduat |
|---|-------------------|------------------|-----------------|---------------|----------------------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer Alacaklar | | |
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) | 10.952.107 | 3.687.156 | - | 31.791 | 3.250.476 |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | 2.741.062 | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 1.861.982 | 939.616 | - | 31.791 | 3.250.476 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | 9.090.125 | 2.747.540 | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri) | - | 10.273.321 | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (10.273.321) | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri) | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.2. Likidite riski

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

Sözleşme uyarınca vadeler

| 31 Aralık 2020 | Kayıtlı değeri | Sözleşme uyarınca nakit akışı | 3 aydan kısa | 3 - 12 ay arası | 1 yıl - 5 yıl arası | 5 yıl ve üzeri |
|--|----------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Finansal yükümlülükler (Türev olmayan): | | | | | | |
| Banka kredileri | 945.612.421 | 1.124.005.813 | 21.658.785 | 82.925.653 | 1.019.421.375 | - |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | 352.059.495 | 435.398.026 | 12.094.371 | 36.283.110 | 193.509.926 | 193.510.619 |
| Ticari borçlar | 37.273.317 | 37.273.317 | 37.273.317 | - | - | - |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler | 2.762.248 | 2.762.248 | 2.762.248 | - | - | - |
| | 1.337.707.481 | 1.599.439.404 | 73.788.721 | 119.208.763 | 1.212.931.301 | 193.510.619 |

| 31 Aralık 2019 | Kayıtlı değeri | Sözleşme uyarınca nakit akışı | 3 aydan kısa | 3 - 12 ay arası | 1 yıl - 5 yıl arası | 5 yıl ve üzeri |
|--|--------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Finansal yükümlülükler (Türev olmayan): | | | | | | |
| Banka Kredileri | 900.326.457 | 1.091.986.142 | 15.591.040 | 114.453.426 | 514.209.890 | 447.731.786 |
| Ticari borçlar | 58.674.620 | 58.674.620 | 58.674.620 | - | - | - |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler | 1.441.742 | 1.441.742 | 1.441.742 | - | - | - |
| | 960.442.819 | 1.152.102.504 | 75.707.402 | 114.453.426 | 514.209.890 | 447.731.786 |

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır.).

25.3. Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Kur riski

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.3. Piyasa riski (devamı)

Kur riski (devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki tablodaki gibidir;

Döviz bazında ayrıntılı;

| | 31 Aralık 2020 | | | 31 Aralık 2019 | | |
|----------------------------------|----------------|--------------|------------------------|----------------|--------------|----------------------|
| | Döviz cinsi | Döviz tutarı | TL tutarı | Döviz cinsi | Döviz tutarı | TL tutarı |
| Varlıklar | | | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | ABD Doları | 515.119 | 3.781.231 | ABD Doları | - | 2 |
| | Avro | 51.146 | 460.719 | Avro | 159.839 | 1.063.022 |
| Toplam | | | 4.241.950 | | | 1.063.024 |
| Yükümlülükler | | | | | | |
| Banka kredileri | ABD Doları | - | - | ABD Doları | 18.363.049 | 109.080.184 |
| Banka kredileri | Avro | 84.894.777 | 764.723.666 | Avro | 99.331.730 | 660.615.606 |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | Avro | 39.083.415 | 352.059.495 | Avro | - | - |
| Toplam | | | 1.116.783.161 | | | 769.695.790 |
| Net pozisyon | | | (1.112.541.211) | | | (768.632.766) |

| 31 Aralık 2020 | Kar/Zarar | |
|--|---------------------------------|----------------------------------|
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| <i>ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i> | | |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | 756.246 | (756.246) |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3-ABD Doları net etki (1+ 2) | 756.246 | (756.246) |
| <i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i> | | |
| 1-Avro net varlık/yükümlülüğü | (223.264.488) | 223.264.488 |
| 2-Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3-Avro net etki (1+ 2) | (223.264.488) | 223.264.488 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.3. Piyasa riski (devamı)

Kur riski (devamı)

| 31 Aralık 2019 | Kar/Zarar | |
|--|---------------------------------|----------------------------------|
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| <i>ABD Doları'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i> | | |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | (21.816.036) | 21.816.037 |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3-ABD Doları net etki (1+ 2) | (21.816.036) | 21.816.036 |
| <i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i> | | |
| 1-Avro net varlık/yükümlülüğü | (131.910.517) | 131.910.517 |
| 2-Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3-Avro net etki (1+ 2) | (131.910.517) | 131.910.517 |

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sabit faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

| <i>Sabit faizli finansal araçlar</i> | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Finansal varlıklar | 6.893.846 | 2.554.425 |
| vadeli mevduat | 6.893.846 | 2.554.425 |
| Finansal yükümlülükler | 1.297.671.916 | 771.195.445 |
| banka kredileri | 945.612.421 | 771.195.445 |
| finansal kiralamalar | 352.059.495 | - |
| <i>Değişken faizli finansal araçlar</i> | | |
| Finansal yükümlülükler | - | 129.131.012 |
| banka kredileri | - | 129.131.012 |
| finansal kiralamalar | - | - |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.3. Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski (devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

| <i>Finansal araçlar</i> | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vadeli mevduat - TL | %17,75 | %9,25 |
| Vadeli mevduat - Avro | %0,01 | %1 |
| Finansal borçlar- Avro | %4,75 | %5,00,Euribor + %4,75 |
| Finansal borçlar- ABD Doları | - | Libor + %5,35 |
| Finansal borçlar- TL | %12,58 | - |

Varlıkların faize duyarlılığı:

Şirket'in krediler hariç finansal alacak ve borçları genelde kısa vadeli olup, faiz riskine maruz kalmamaktadır. Şirket, kredi faizlerinde uzun vadeli ve değişken faizli krediler kullanarak faiz oranı değişim riskini azaltmaktadır.

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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde gerçeğe uygun Pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır.)

Gerçeğe uygun değeri nakit akım yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %1 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı sırasıyla kar 160.588.046 TL az, 214.074.641 TL fazla (31 Aralık 2019: 115.754.565 TL az, 169.686.625 TL fazla) olacaktı. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

| 31 Aralık 2020 | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi |
|-----------------------|---------------------------|--|
| İskonto Oranı | %1 arttığında | (115.038.086) |
| | %1 azaldığında | 126.708.276 |
| Kira Artış Oranı | %1 arttığında | 60.523.528 |
| | %1 azaldığında | (55.688.340) |
| Kapitalizasyon Oranı | %1 arttığında | (120.432.084) |
| | %1 azaldığında | 162.127.945 |
| Doluluk Oranı | %1 arttığında | 14.358.596 |
| | %1 azaldığında | (19.073.241) |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**25.3. Piyasa riski (devamı)****Finansal olmayan varlıklar (devamı)****Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı):**

| 31 Aralık 2019 | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi |
|-----------------------|---------------------------|--|
| İskonto Oranı | %1 arttığında | (118.478.961) |
| | %1 azaldığında | 128.957.581 |
| Kira Artış Oranı | %1 arttığında | 107.182.673 |
| | %1 azaldığında | (99.931.460) |
| Kapitalizasyon Oranı | %1 arttığında | (123.766.072) |
| | %1 azaldığında | 165.998.405 |
| Doluluk Oranı | %1 arttığında | 19.307.795 |
| | %1 azaldığında | (25.337.901) |

25.4. 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.

26. FİNANSAL ARAÇLAR**Gerçeğe Uygun Değer**

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satımına konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın makul değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı para kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir. Şirket'in finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır:

a) Finansal Varlıklar

Bazı finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleri maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkukları ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacaklar şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkulleri üzerinde 1. Derecede 100.000.000 (31 Aralık 2019: 100.000.000 Avro) Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek tesis edilmiştir.

Koronavirüs (Covid-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Şirket portföyünde yer alan Gebze Center AVM'nin market ve optik hizmetleri hariç olmak üzere diğer ticaret alanları 23 Mart 2020 tarihi itibarıyla geçici süreyle hizmete kapatılmış ve söz konusu taşınmazların hizmete kapatıldığı tarihten itibaren 31 Mayıs 2020 tarihine kadar kapalı olan mağaza kiracılarından kira bedeli alınmamıştır. Doğuş Center Maslak ve Doğuş Center Etiler gayrimenkullerinde, yasal düzenlemeler nedeniyle kapanan işyerlerinden kapandıkları günden 31 Mayıs 2020 tarihine kadar kira alınmamıştır.

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

Şirket portföyünün alışveriş merkezi dışında ağırlıklı olarak ofis yatırımlarından oluşması nedeniyle alınan karar kapsamında oluşacak gelir kaybı kısıtlı düzeyde gerçekleşmiştir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla indirgenmiş nakit akımları yöntemiyle değerlemeleri gerçekleştirilmiştir. Koronavirüs salgını nedeniyle alınan önlemler doğrultusunda bu taşınmazların yıl sonunda belirlenen gerçeğe uygun değerlerinin ölçümünde kullanılan girdilere dair duyarlılık analizi 25 no'lu dipnotta açıklanmıştır.

Şirket'in 2020 yılı başında, tüm portföyünden elde etmeyi öngördüğü kira gelirinde salgın nedeniyle kiracılara geçici destekler sonucunda yaklaşık %13 oranında azalma görülmüştür. Bununla birlikte yıl sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranlarında geçen seneye göre önemli bir değişiklik olmamıştır. Salgının seyri ve süresi öngörülemediğinden, Şirket yönetimince alınan ve/veya alınacak kararların nihai etkisi izleyen dönem içerisinde analiz edilmeye devam edilecek ve gerekli açıklamalara bu dipnotta yer verilecektir.

28. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | 10.948.060 | 3.250.476 |
| B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a) | 1.918.268.154 | 1.920.937.034 |
| C İştirakler | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | - | - |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f) | - | - |
| Diğer varlıklar | | 34.030.353 | 38.891.590 |
| D Toplam varlıklar (aktif toplamı) | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p) | 1.963.246.567 | 1.963.079.100 |
| E Finansal borçlar | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31 | 945.612.421 | 900.326.457 |
| F Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31 | - | - |
| G Finansal kiralama borçları | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31 | 352.059.495 | - |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f) | - | - |
| I Özkaynaklar | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31 | 622.998.844 | 979.262.620 |
| Diğer kaynaklar | | 42.575.807 | 83.490.023 |
| D Toplam kaynaklar | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p) | 1.963.246.567 | 1.963.079.100 |
| | İlgili | | |
| | Düzenleme | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
| 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) | 10.946.831 | 3.250.193 |
| A3 Yabancı sermaye piyasası araçları | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d) | - | - |
| B1 Yabancı gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d) | - | - |
| B2 Atıl tutulan arsa 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 | 900.820.472 | 665.090.472 |
| 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/(l) | - | 3.090.513 |

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Hesaplama | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 | 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 | 97,71% | %97,85 | >%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 | 0,56% | 0,17% | <%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+G+H+J)/I) | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31 | (E+F+G+H+J)/I | 352,89% | %159,86 | <%500 |
| 8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D) | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | (A2-A1)/D | 0,56% | %0,17 | <%10 |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/1(l) | L/D | 0,00% | %0,16 | <%10 |

.....

I SORUMLULUK BEYANLARI

FİNANSAL TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ: 22 Şubat 2021
KARAR SAYISI : 2021/5

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

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

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

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

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

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Murat Bahadır TEKER
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Denetimden Sorumlu Komite Bşk.

Nazlı YILMAZ
Mali İşler Genel Müdür Yrd.

Çağın ERKAN
Genel Müdür

I SORUMLULUK BEYANLARI

FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ: 26 Şubat 2021
KARAR SAYISI : 2021/10

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

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

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

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

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

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Murat Bahadır TEKER
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Denetimden Sorumlu Komite Bşk.

Nazlı YILMAZ
Mali İşler Genel Müdür Yrd.

Çağan ERKAN
Genel Müdür

I NOTLAR

DOĞUŞ CENTER MASLAK

DOĞUŞ
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI

DOĞUŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DOĞUŞ CENTER MASLAK,
MASLAK MAHALLESİ,
AHI EVRAN CADDESİ NO:4/7 34398
MASLAK, SARIYER, İSTANBUL

TELEFON: (0212) 335 28 50
FAKS: (0212) 335 28 99

www.dogusgyo.com.tr

Gebeze Center

Doğuş Ofis

