

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.



01.01.2024 - 31.12.2024

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Değerli Paydaşlarımız,

2024 yılı, küresel ve ulusal ekonomide önemli gelişmelerin yaşandığı bir yıl olarak kayıtlara geçti. Enflasyonist baskılar ve enflasyonla mücadele için uygulanan sıkı para politikaları küresel ekonomi için belirleyici olurken, jeopolitik gelişmeler ve çatışmalar da dünya ekonomisindeki kırılmalıkların artmasına yol açtı. ABD başkanlık seçimleri ve yılın sonlarında Suriye'deki rejim değişikliği yılın en dikkat çeken olayları arasında yer aldı.

Küresel ekonomi, ABD ile Çin, Hindistan, Nijerya ve Meksika gibi bazı büyük gelişmekte olan ekonomilerin dayanıklılığı ile 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetti. Euro Bölgesi'nde ise büyüme yavaşlarken siyasi istikrarsızlıklar öne çıktı. Geçtiğimiz yıllarda sıkça dile getirilen resesyon endişeleri gerçekleşmese de küresel büyümenin önümüzdeki yıllarda da zayıf kalması bekleniyor.

Türkiye ekonomisi ise dezenflasyon, makroekonomik istikrar ve dengelenme politikalarının başarı ve kararlılıkla uygulanması neticesinde dış kırılmalıklarda belirgin bir azalma ve piyasa algısında iyileşme sağladı. Cari açıkta düşüş ve TCMB döviz rezervlerinde artış sağlanırken, ülke riskinin göstergesi olan CDS oranlarında ciddi bir düşüş gerçekleşti. Özellikle para politikasının son derece başarılı devam etmesi, Türk Lirası'nın istikrara kavuşmasında, enflasyonun düşmesinde ve rezervlerin yeniden inşa edilmesinde etkili oldu. Türkiye'nin kredi notu, 2024 yılı içinde üç temel uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu tarafından ikişer kademe arttırıldı. 2024 yılında Türkiye ekonomisinin yüzde 3,1 oranında büyümesi bekleniyor.

Sosyal ve ekonomik kalkınmanın öncülüğünü yapmayı ilke edinen Doğuş Grubu olarak, ülkemize olan sonsuz güvenimizle faaliyet ve yatırımlarımızı 2024 yılında da kesintisiz sürdürdük. Faaliyet gösterdiğimiz iş kollarında sahip olduğumuz uluslararası deneyim, geniş hizmet, bilgi ve iş birliği ağımlımızla toplumumuza ve ülke ekonomisine faydalı olmak her zaman olduğu gibi 2024 yılında da temel önceliğimiz oldu. Önceki yıl hepimizin yüreğinde derin yaralar açan deprem felaketinin ardından, sosyal sorumluluk anlayışımızın gereği olarak, bölgede giriştiğimiz konut seferberliğinde sağladığımız ilerleme, 2024'ü bizim için en özel yıllardan biri haline getirdi. 6 Şubat depreminde büyük yıkım yaşayan Hatay'ın Alazı ilçesinde evlerini kaybeden depremzedeler için inşa ettiğimiz 1001 konutluk projede ilk teslimatları yapabilecek konuma geldik. Ayrıca depremde yıkılan tarihi Hatay Meclis Binası'nın orijinaline uygun olarak yeniden inşası da büyük bir titizlikle devam ediyor. Enkazdan toplanan orijinal taşların tek tek kullanıldığı Meclis Binası'nı, Hatay'ın Türkiye'ye katılmasının 86'ncı yıldönümü olan 23 Temmuz'a kadar tamamlamayı planlıyoruz.

Doğuş GYO olarak 2024 yılında, en az sergilediğimiz başarılı mali performans kadar önem verdiğimiz sürdürülebilirlik çalışmaları neticesinde ilk sürdürülebilirlik raporumuzu yayınladık. Sürdürülebilirliği iş modelimize entegre etmeyi bir seçenek değil, gelecekteki başarımızı belirleyecek stratejik bir zorunluluk olarak görüyoruz. Uluslararası standartlarla tam uyumlu olarak hazırladığımız ilk sürdürülebilirlik raporumuzu yayımlayarak, yeni bir sorumlu büyüme döneminin de temelini atmış olduk. Çevresel, sosyal ve yönetim ilkelerini operasyonlarımıza ve stratejimize entegre ederek hem risklere karşı dayanıklılığımızı artırmayı hem de sektörümüze öncülük etmeyi hedefliyoruz.

2024 yılında belirlediğimiz operasyonel ve finansal hedeflere ulaşarak büyük bir başarı elde ettik. Yatırım amaçlı gayrimenkul portföyümüzün değeri 14,8 milyar TL'na ulaştı. 2024 yılında gayrimenkullerden elde ettiğimiz kira geliri 801,57 milyon TL, faaliyet karı 1,009 milyar TL ve net karı 978,18 milyon TL olarak gerçekleşti.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Bizi gururlandıran bir diğer husus da Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gösterdiğimiz titizliğin bir yansıması olarak, 2023 yılında 9,53 olan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuzu 2024 yılında 9,58'e yükseltmek oldu.

Doğuş GYO'nun bu başarıları, çalışanlarımızın özverili çalışmaları, hissedarlarımızın güveni ve tüm paydaşlarımızın desteği ile mümkün oldu. 2025 yılında da aynı kararlılıkla hedeflerimize ulaşmak için çalışmalarımıza devam edeceğiz. Tüm paydaşlarımıza katkıları için içtenlikle teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla,

Hüsnü Akhan
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Değerli Paydaşlarımız,

Küresel ekonominin jeopolitik belirsizlikler ve ekonomik zorluklara rağmen direncini koruduğu, istikrar kazandığı, Türkiye ekonomisinin ise başarı ile uygulanan enflasyonla mücadelenin sıkı para ve maliye politikaları ile dengelendiği 2024 yılını, şirketimiz faaliyetleri açısından başarıyla tamamlamış olmanın mutluluğunu yaşıyoruz.

2024 yılında esas odağımız gayrimenkul portföyümüzün en verimli ve karlı şekilde yönetilmesi olurken, sürdürülebilirlik konusu da geçmiş yıllarda olduğu gibi öncelikli gündem maddemizdi. "Binaların Ötesinde, Yarınlar Yatırım Yapmak" mottosuyla yayımladığımız ilk sürdürülebilirlik raporumuzu yalnızca bir raporlama aracı değil, aynı zamanda şirketimizin uzun vadeli stratejik dönüşüm hikayesinin bir manifestosu niteliğinde sunmayı amaçladık. Doğuş GYO 2023 Sürdürülebilirlik Raporu, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı ve Avrupa Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları indekslerine yer verilen ilk raporlardan biri olarak kayıtlara geçmiş oldu. Rapor ayrıca, Küresel Raporlama Girişimi ve Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu sektör göstergelerine uyum sağlayarak çok boyutlu bir sürdürülebilirlik performansını gözler önüne serdi.

Günümüzde iklim değişikliği, yatırım kararlarımızı şekillendiren en önemli faktörlerden biri haline geldi. Portföyümüzün iklimle ilgili risklere karşı dirençli olmasını sağlamak adına, ISO 50001 ve ISO 14001 çevresel yönetim sistemlerini devreye alarak enerji verimliliğimizi artırmaya ve çevresel etkilerimizi en aza indirmeye yönelik çalışmalarımıza hız verdik. Karbon ayak izi yönetiminden sosyal fayda çalışmalarına kadar pek çok konuda kendimizi geliştirmeye gayret ettik. Hedefimiz, varlıklarımızın en yüksek sürdürülebilirlik standartlarına ulaşmasını sağlamak ve çevremize duyarlı faaliyetlerimizle geleceğe katkı sunmaktır.

2024 yılında sosyal sorumluluk projelerine de önem verdik. Topluma fayda sağlayan projelere destek vererek, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir büyük resmin parçası olmaya devam ettik. Özellikle Gebze Center AVM'de düzenlenen sosyal sorumluluk projeleriyle yerel topluluklara da katkı sağladık.

Doğuş GYO tarafından büyük bir hassasiyet ve özenle yürütülen kurumsal yönetim ilkelerine uyumlu çalışmalar neticesinde, 2023 yılında 9,53 olan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuz 2024 yılında yükselişe 9,58 olarak açıklandı. Ayrıca, 2023 yılı Faaliyet Raporumuzun Amerikan İletişim Profesyonelleri Ligi'nin Vision Awards Faaliyet Raporu Yarışması'nda "Platinum Winner Worldwide", "Top 100 Reports Worldwide" ve "Technical Achievement Award" gibi prestijli ödüller kazanması hepimizi gururlandırdı. Doğuş GYO, dünya çapında en iyi 100 rapor arasında 9. sırada yer alan faaliyet raporu ile bu yıl bu listeye giren üç Türk şirketten biri oldu.

2024 yılında ülkemiz ekonomik büyümesinin itici gücü olan özel tüketim harcamalarındaki artış neticesinde, perakende sektöründe, talebin, doluluk oranlarının ve buna bağlı olarak da ciroların da artış gösterdiği bir yıl oldu. Gayrimenkul yatırım portföyümüzde yer alan Gebze Center AVM'nin ziyaretçi sayısı, cirosu ve doluluk oranları da sektör gelişimine paralel olarak artış gösterdi. 2023 yılında 11,5 milyon olan ziyaretçi sayısı 2024'te 12,3 milyona ulaşmış olup, AVM doluluk oranı %99,9 seviyesine yükselmiştir.

D-Ofis Maslak ve Doğuş Center Maslak gayrimenkullerimizin yer aldığı İstanbul'un önemli merkezi iş alanlarından Maslak bölgesinde, geçmiş yıllardan gelen arz fazlası ve yeni ofis kiralama talebinin az olmasına rağmen, her iki ofis binamızda da mevcut doluluk oranlarını korumayı sürdürdük. Hyatt House Gebze markası ile hizmet sunan Gebze Center Otel gayrimenkulümüz, lokasyonu itibarıyla çevresindeki organize sanayi bölgeleri, bilişim vadisi, teknokentler ve lojistik merkezlerine hitap eden, bir iş otelidir. Turizm talebinin olmadığı bu bölgede otelimiz misafir sayısını artırarak başarılı performansına devam etmektedir.

2024 yılsonu itibarıyla, Doğuş Center Maslak, D-Ofis Maslak, Doğuş Etiler Spor Merkezi, Gebze Center AVM, Gebze Center Otel ve Gebze Center Otomotiv Showroom ve Servis gayrimenkullerinden oluşan portföyümüzün toplam kiralananabilir alanı 195 bin metrekareye ulaştı. Gayrimenkul portföyümüzün toplam ekspertiz değeri 14,8 milyar

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

TL olarak gerçekleşti. Bu gayrimenkullerimizden elde ettiğimiz kira gelirleri 801,57 milyon TL, faaliyet kârı 1,009 milyar TL ve net kârımız 978,18 milyon TL oldu.

2025 yılına umut ve heyecanla bakıyoruz. Yenilikçi projelerimiz, sürdürülebilirlik odaklı yatırımlarımız ve güçlü ekip ruhumuzla, ülkemiz ve paydaşlarımız için değer yaratmaya devam edeceğiz. Bu başarı hikayesinin her aşamasında emeği geçen tüm çalışma arkadaŐlarıma ve bize güvenen paydaşlarımıza teşekkür ediyord; 2025 yılının hepimiz için sağlık, mutluluk ve baŐarılarla dolu bir yıl olmasını diliyorum.

Saygılarımla,

ağan Erkan
Genel Müdür

İÇİNDEKİLER

I-GENEL BİLGİLER	7
Tarihçe.....	7
Vizyon	9
Misyon.....	9
Yatırım Stratejisi.....	9
II-YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR.....	27
III-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER	28
IV-FİNANSAL DURUM	52
V-ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	65
VI-DİĞER HUSUSLAR	70

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

I-GENEL BİLGİLER

Raporun Dönemi	: 01.01.2024 – 31.12.2024
Ortaklığın Ünvanı	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi “Doğuş GYO”
Kayıtlı Sermayesi	: 500.000.000-TL
Çıkarılmış Sermayesi	: 332.007.786-TL
Merkez Adresi	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi No:4/7Maslak/Sarıyer 34398 İstanbul
Telefon No	: (212) 335 2850
Fax No	: (212) 335 2899
Ticaret Sicil Numarası	: 373764
Mersis No	: 0648-0081-4890-0019
İnternet Sitesi Adresi	: www.dogusgyo.com.tr
E-posta Adresi	: info@dogusgyo.com.tr

TARİHÇE

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

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

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

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

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

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

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

Gebze Center AVM’nin Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dâhil edilmesi ile birlikte mevcut AVM’nin büyütülmesi, Ek Binalar ve Otel Projesi dâhil edilerek karma bir yaşam merkezi oluşturulmasına yönelik

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

2018 yılı Aralık ayında İstanbul'un en önemli iş ve ticaret merkezlerinden biri olan Maslak bölgesinde yer alan D-Ofis Maslak ofis binası ile Doğuş Etiler Spor Merkezi satın alındı. D-Ofis Maslak özellikle ofislerin, alışveriş merkezlerinin, lüks konut ve rezidansların yer aldığı prestijli bir lokasyonda konumlanması itibarıyla değerli bir ofis binası olma niteliği taşıyor ve 40.438 m2 kullanılabilir alanı bulunuyor. Doğuş Etiler Spor Merkezi ise İstanbul'un en prestijli spor merkezlerinden D-Gym tarafından işletilmekte olup 6.745 m2 kiralanabilir alandan oluşuyor.

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

09.03.2023 tarihinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin toplam sermayesinin %93,65'ini temsil eden Doğuş Holding A.Ş.'ye ait payların Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. (DOAS) tarafından satın alınmasına ilişkin satış ve devir işlemi tamamlanmıştır. Doğuş GYO A.Ş. ortaklık yapısında Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. (DOAS) payı %93,65 oldu.

21.11.2023 tarihli Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. (DOAS) nin yapmış olduğu KAP açıklaması ile ise; Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ üzerinde yönetim kurulu seçiminde aday gösterme imtiyazı içeren 2.604.451,09 TL nominal bedelli şirket sermayesinin % 0,7845'ini temsil eden (A) Grubu payların tamamının Doğuş Holding AŞ'den satın alınmasına ilişkin işlemin tamamlandığı bildirilmiştir. Böylece, Doğuş GYO ortaklık yapısında Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. (DOAS)'ın payı %94,4362 oldu.

2024 yılının sonu itibarıyla Doğuş GYO'nun; Doğuş Center Maslak, D-Ofis Maslak, Doğuş Etiler Spor Merkezi, Gebze Center – Alışveriş Merkezi, Gebze Center – Otel (Hyatt House Gebze), Gebze Center – Otomotiv Showroom ve Servis gayrimenkullerinden oluşan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri yaklaşık 14,8 milyar TL'ye ulaştı.

VİZYON

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

MİSYON

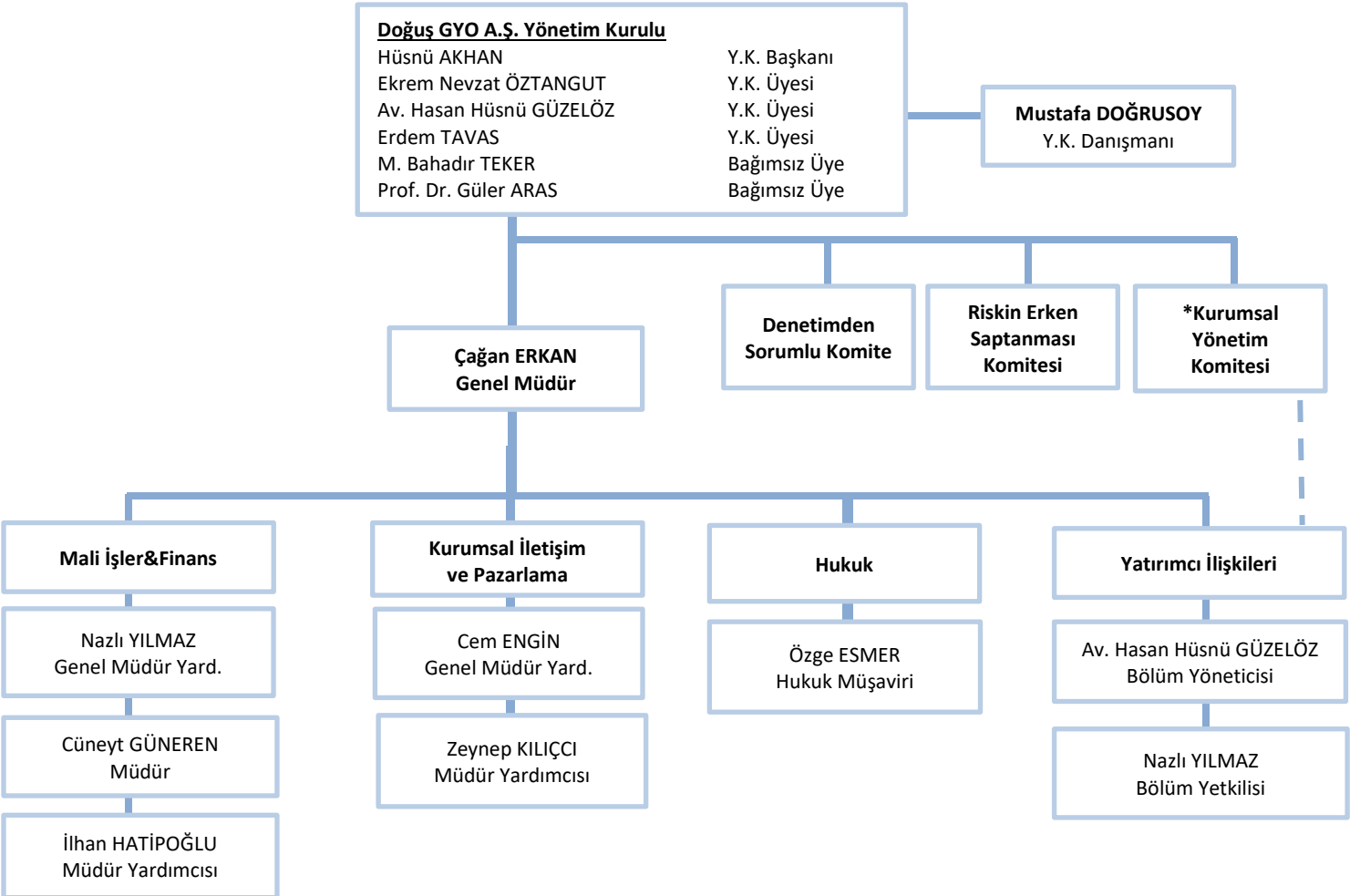
Doğuş GYO istikrarlı bir büyüme sağlayarak gayrimenkul portföy büyüklüğünü ve piyasa değerini artırmayı ve bunu yaparken hissedarlarına, paydaşlarına, müşterilerine, kanunlara, kurumsal etik değerlere ve çevreye saygılı ve duyarlı olmayı, şeffaf ve denetlenebilir olmayı misyon edinmiştir.

YATIRIM STRATEJİSİ

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

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

Organizasyon Şeması ve Dönem İçindeki Değişiklikler



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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31.12.2024 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2024 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2023 Pay Oranı (%)
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic.A.Ő.(H Kapalı) A		Nama	0,78	0,78
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic.A.Ő.(H Kapalı) B		Hamiline	14,67	14,67
Diğer Halka Açık Kısım	B	Hamiline	84,55	84,55
Toplam			100	100

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

31.12.2024 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 Otomotiv Servis ve Tic. A.Ő. %94,4362

Toplam : % 94,4362

01.01.2024 – 31.12.2024 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişilere ilişkin bilgiler:

Şahenk Ailesi, Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ő.'nin ana ortağı olan Doğuş Holding A.Ő. üzerinden gelen etkin dolaylı paylar nedeniyle Şirket sermayesinde %5'ten fazla paya sahiptir.

Şirket İŐtiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2024 tarihi itibarıyla, iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

Şirketimizde oy haklarının kullanımını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Şirketimizde azınlık oy hakkı kullanımına azami özen gösterilmektedir. 01.01.2024 - 31.12.2024 döneminde azınlık pay sahiplerimiz tarafından şirketimize ulaşan herhangi bir eleştiri veya şikayet olmamıştır. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır. Şirketimizde oy hakkına haiz bulunan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu adayları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararıyla göreve getirilir.

Şirketimizin sermayesinde karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

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

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

- Yoktur.

Şirketin Esas Sözleşmesi ile İlgili Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

- Yoktur.

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

Yönetim Kurulu

05.04.2024 tarihinde gerçekleştirilen 2023 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 2024 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Genel Kurul tarihine kadar görev yapmak üzere 1 yıllık süre için seçilmiş Yönetim Kurulu Üyeleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Adı, Soyadı	Ünvanı	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi	İcra Durumu	Bağımsızlık Durumu
Hüsnü AKHAN	Başkan	05.04.2024	05.04.2025	İcracı değil	
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	05.04.2024	05.04.2025	İcracı değil	
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	05.04.2024	05.04.2025	İcracı	
Erdem TAVAS	Üye	05.04.2024	05.04.2025	İcracı değil	
Murat Bahadır TEKER	Üye	05.04.2024	05.04.2025	İcracı değil	Bağımsız Üye
Güler ARAS	Üye	05.04.2024	05.04.2025	İcracı değil	Bağımsız Üye

Hüsnü AKHAN

Yönetim Kurulu Başkanı

Orta ve Lise öğrenimini Birecik Lisesi'nde (Şanlıurfa) tamamlayan Hüsnü Akhan, ODTÜ İşletme Bölümü mezunu olup, Ekonomi dalındaki yüksek lisansını University of Miami'den (ABD) almıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın çeşitli kademelerinde görev yapan Akhan, Londra Ofisi'nde Temsilcilik, Dış İlişkiler Biriminde Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüş olup, 1995-1998 yılları arasında İstanbul Altın Borsası Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevinde bulunmuştur. 1994 senesinde Doğuş Grubu bünyesine katılmıştır. Garanti Bankası'nda Hazine, Operasyon ve Dış İlişkilerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmasını müteakip, 1998 yılında Körfezbank Genel Müdürlüğü görevine atanmıştır. 2001-2005 seneleri arasında Doğuş Grubu Yönetim Kurulu Üyesi ve CFO, 2006- 2019 yılları arasında Doğuş Grubu Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapan Hüsnü Akhan, Temmuz 2019 tarihinden itibaren Doğuş Grubu Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır. Ayrıca, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Doğuş İnşaat, Körfez Havacılık, Ara Güler Doğuş Sanat ve Müzecilik, PIT İstanbul Otel İşletmeciliği A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı, Galataport, TUVTURK Muayene İstasyonları ve VDF Volkswagen Doğuş Finans şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Ekrem Nevzat ÖZTANGUT

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Av. Hasan Hüsnü GÜZELÖZ

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Erdem TAVAS

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Murat Bahadır TEKER
Bağımsız Üye

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

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

Kurucusu olduğu İstanbul Kapital Danışmanlık şirketinde Ekim 2005 -Ekim 2010 tarihleri arasında; sermaye piyasaları, kurumsal yatırımcılar, gayrimenkul finansmanı, gayrimenkul yatırım ortakları, ipotek kredileri ve finansmanı konularında danışmanlık yaptı.

Kurucusu olduğu Şeker Finansman A.Ş.'de 2010-2019 yılları arasında Genel Müdür Murahhas aza olarak görev yaptı.

2019 yılından bugüne kadar gayrimenkul ve enerji sektöründe faaliyet göstermekte olan MBT Gayrimenkul Yönetim Danışmanlığı ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

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

Prof. Dr. Güler ARAS
Bağımsız Üye

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

Yönetim Kurulu Danışmanı

Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Yönetim Kurulu Danışmanı

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

Strateji ve Yatırım Danışmanı olarak, farklı sektörlerdeki şirketlere Yönetim, Organizasyon, Stratejik Planlama, Değişim Yönetimi, Hedef Belirleme, Vizyon Geliştirme, Yeniden Yapılanma, Performans Değerlendirme

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sisteminin Kurulması ve Uygulanması, Yeni Organizasyonlar Oluşturulması ve yönetilmesi, Kurumsallaşma, Kurum Kültürü Oluşturma konularında danışmanlık yapmıştır. Kurumsal Yönetim, Kurumsal Risk Yönetimi, Yönetim Kurullarının yapısı, yapılanmaları ve etkin çalıştırılması, Kurumsal Finansman, borsa şirketlerine Sermaye Piyasası Mevzuatları konularında çalışmalarına devam etmektedir. Yatırım Danışmanlığı konularında; finansal durum analizi ve raporlama, Mali Disiplin Oluşturma ve Bütçeleme Teknikleri, şirketlerin halka arz süreçlerinin gerçekleştirilmesi projelerinde görev almıştır. Yüzden fazla Aile Şirketinde Aile Anayasası ve Ortaklar Sözleşmesi oluşturulması ve Aile şirketlerinin geleceğe devir projelerinde, hem Ailenin hem de Aile Şirketinin Kurumsallaşmasında görev almıştır.

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

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

Üst Düzey Yöneticiler ve Çalışan Sayısı Hakkında Bilgiler

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

31.12.2024 tarihi itibarıyla şirketimizin bordrosunda 5 kadın, 7 erkek olmak üzere toplam 12 çalışan mevcuttur. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır.

Çağın ERKAN **Genel Müdür**

1991 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden İşletme Mühendisliği derecesi ve 1994 yılında St. John Fisher University Graduate School of Management'dan MBA derecesi ile mezun olmuştur. 1994 yılında çalışmaya başladığı Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'den Haziran 2015 tarihinde Kurumsal Finansman'dan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak ayrılmıştır. Haziran 2015 tarihinden itibaren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketinde Genel Müdürlük görevini sürdürmektedir. Mayıs 2022 tarihinde Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Denetleme Kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

Nazlı YILMAZ

Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

1996 yılında Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nde Lisans eğitimini tamamlayan, MEF Üniversitesi Hukuk Bölümü'nde 2017-2019 yılları arasında Yüksek Lisans eğitimini tamamlayan Yılmaz, 1997- 2003 yılları arasında Ege Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şirketinde Mali İşler-Finans Yetkilisi olarak görev yapmıştır. 2003 yılında Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye geçerek Mali İşler - Finans Müdür Yardımcılığı pozisyonunda çalışmıştır. 2004 yılından bu yana Doğuş Grubu bünyesindeki Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Direktörü olarak görev yapmakta olup, 01 Ocak 2014 tarihi itibarıyla Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı görevine terfi etmiştir. 12.04.2023 tarihli

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliğine seçilmiştir. Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD), GYODER Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Komitesi (GYO), GYODER Yasal Düzenlemeler Komitesi, GYODER Vergi Düzenlemeleri Komitesi, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) Yatırım Ortaklıkları Meslek Komitesi ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) 2020-2021 yılları Disiplin Komitesi üyesidir. Aynı zamanda Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sertifikası (2005), Bilirkişi sertifikaları ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey-3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir.

Cem ENGİN

Kurumsal İletişim ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı

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

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri 05.04.2024 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında 2024 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği olağan Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere 1 yıllık süre için seçilmiş ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 374'üncü ve 375'inci maddelerinde belirtilen yetkileri haiz bulunmaktadır. Yönetim Kurulu bir başkan ve beş üyeden oluşmaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bağımsızlık ölçütlerini taşımaktadır. Bağımsız üyeler mevzuat, esas sözleşme ve ilkeler çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin yazılı beyanlarını aday gösterildikleri anda, ilgili tarihte Aday Gösterme Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesine sunmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin eki "Ek-1 Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.6'ncı maddesine göre Bağımsız üyelerin bağımsızlık kriterlerine sahip olduğunu onaylamıştır. Bu belge şirket internet sitesinde mevcuttur. Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, 05.04.2024 tarihinde seçtikleri Genel Kurul'a sunulmuştur.

01.01.2024-31.12.2024 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.

01.01.2024-31.12.2024 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

01.01.2024-31.12.2024 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 01.01.2024-31.12.2024 döneminde 18 defa toplanmış olup Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 2.2.2/c maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım oranı %100'dir. Dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 22 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarında 01.01.2024-31.12.2024 döneminde muhalefet veya farklı görüş beyan edilmemiştir.

01.01.2024-31.12.2024 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.

01.01.2024-31.12.2024 döneminde Yönetim Kurulu'nun şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık durumu söz konusu olmamıştır.

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

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve 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 05.04.2024 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.

01.01.2024–31.12.2024 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.

Doğuş Grubu tarafından, şirket Yönetim Kurulu üyeleri ve diğer üst düzey yöneticilerin görevleri esnasındaki kusurları nedeniyle şirkette sebep olabilecekleri zarara ilişkin Yönetici Sorumluluk Sigortası 08.09.2024-08.09.2025 dönemini kapsayacak şekilde yaptırılmış olup Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) yayınlanmıştır.

01.01.2023–31.12.2023 dönemine ait İlişkili Taraf İşlemleri Raporu hazırlanarak 26.02.2025 tarih 2025/5 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilip 26.02.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2024–31.12.2024 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve şirket çalışanları haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamış, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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

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

2024 yılının ilk üç aylık döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimize önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık net 25.000 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır.

05.04.2024 tarihli Genel Kurul'da ise, huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık net 37.500 TL ödenmesine karar verilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri aday gösterilme süreci esnasında, Yönetim Kurulu'na seçilmeden önce, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan kriterler çerçevesinde aşağıda belirtilen bağımsızlık beyanını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulunda Bağımsız Üye olarak görev yapmak üzere, Prof. Dr. Güler ARAS ve Murat Bahadır TEKER'in bağımsız üye beyanları 15 Şubat 2024 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda ilan edilmiş olup, şirketimizin internet sitesinde mevcuttur. Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik kişilerden oluşmaktadır.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

- a) Şirkette, Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre şirketin yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî 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 (C.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine ve Yönetim Kurulu tarafından görevlendirildiğim şirket adına temsil görevlerine zaman ayıracağımı,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.
- ı) Denetim, muhasebe ve finans konularında 5 yıllık deneyime sahiptir.

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

14 Şubat 2024

Murat Bahadır TEKER

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

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

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

14 Şubat 2024

Prof. Dr. Güler ARAS

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Şirketimizin "01.01.2024–31.12.2024" dđnemine ait bağımsız denetimden geđmiŐ finansal tabloları Yđnetim Kurulu'nun 26.02.2025 tarih ve 2025/4 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)"nin 2'nci bđlđmđnđn 9'uncu maddesi gereğince Sorumluluk Beyanında bulunmuş ve Finansal Raporlarımız ile aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan etmiştir.

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

Yđnetim Kurulumuzun 26 Şubat 2025 tarih ve 2025/4 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve 28.12.2023 tarihli enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin İlke Kararı çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2024-31.12.2024 faaliyet dđnemine ilişkin solo olarak hazırlanan PWC Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ő. tarafından Bağımsız Denetimden GeđmiŐ Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yđnetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun, Kurumsal Yđnetim Tebliği (II-17.1) uyarınca SPK tarafından belirlenen formatlarla 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı kapsamındaki Őablonlarla hazırlanan Kurumsal Yđnetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yđnetim Bilgi Formu'nun, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı kararı kapsamındaki Őablonla hazırlanan Sđrdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu'nun tarafımızca incelendiğini,

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

c) Şirketteki yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve sahip olunan bilgiler çerçevesinde, yđrđrlükteki Tebliğ uyarınca solo olarak hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının Şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dđrđst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun iÇin gelişimi ve performansını, Şirketin finansal durumunu, karşı karŐıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dđrđstçe yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Murat Bahadır TEKER
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Güler ARAS
Denetimden Sorumlu Komite BŐk.

Nazlı YILMAZ
Mali İŞler Genel Müdür Yrd.

Çağan ERKAN
Genel Müdür

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir "Aday Gösterme Komitesi", "Ücret Komitesi" ve "Sürdürülebilirlik Komitesi" oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 15.12.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumluluklarına Sürdürülebilirlik ve ESG konuları da detaylı olarak eklenmiştir. Denetimden Sorumlu Komite iki üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi beş üyeden 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.

01.01.2024-31.12.2024 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 05.04.2024 tarihinde gerçekleştirilen 2023 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 09.05.2024 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısında Komitelerde görev dağılımı yapılmıştır. 09.05.2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar gereğince en son Komite görevlerine;

- a) Denetimden Sorumlu Komite
 - Prof.Dr. Güler ARAS - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
 - Murat Bahadır TEKER (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
- b) Kurumsal Yönetim Komitesi
 - Prof.Dr. Güler ARAS - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
 - Murat Bahadır TEKER - (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
 - Hasan Hüsnü GÜZELÖZ - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı)
 - Mustafa Sabri DOĞRUSOY - Yönetim Kurulu Danışmanı
 - Nazlı YILMAZ - Mali İşler Genel Müdür Yrd.
- c) Riskin Erken Saptanması Komitesi
 - Murat Bahadır TEKER - Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
 - Prof.Dr. Güler ARAS (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
 - Hasan Hüsnü GÜZELÖZ - Yönetim Kurulu Üyesi (icracı) seçilmişlerdir.

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

2024 yılı içerisinde tüm Yönetim Kurulu Komiteleri, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi çalışma esasları kapsamındaki görev ve sorumlulukları yerine getirmiş, çalışma planlarına uygun bir şekilde toplantılar düzenlemiştir. Komitelerin çalışmaları hakkındaki bilgiler ile yıl içinde yapılan toplantıların sonuçlarını içeren toplantı tutanakları Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Komiteleri'nin çalışmalarından beklenen faydanın temin edildiği görüşündedir.

Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Denetimden Sorumlu Komite görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2024-31.12.2024 döneminde 6 (altı) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2024-31.12.2024 döneminde, Komitenin kendi görev ve sorumluluk alanı ile ilgili Yönetim Kuruluna yazılı olarak herhangi bir olumsuz tespit ve öneride bulunulmasını gerektirecek bir durum söz konusu olmamıştır.

28 Şubat 2022 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında:

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurumsal Yönetim Tebliği II 17.1 Ek Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.5.9 gereği olarak iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyiş ve etkinliği gözetimi Holding İç Denetim ve Holding Risk bölümleri tarafından düzenli olarak takip edilmekte ve düzenli olarak yapılmaktadır.

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

Denetimden Sorumlu Komite 27.12.2024 tarih, 2024-06 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komite, Şirket'in kurumsal yönetim ve sürdürülebilirlik ilkelerine uyumunu, ilkelerin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim ve sürdürülebilirlik uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur. Komite, Şirket performansını artırıcı yönetim ve sürdürülebilirlik uygulamalarının hayata geçirilmesinde, Sürdürülebilirlik Alt Komitesi (ya da Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu ve Konseyi)'nin oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçlerini gözden geçirir, değerlendirir ve Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamındaki çalışmalarını gözetir.

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

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

Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporu, kurumsal yönetim uyum raporu, sürdürülebilirlik raporları, entegre rapor vb. Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanması zorunlu belge ve dokümanların doğru, eksiksiz ve zamanında hazırlanmasını takip ederek, burada yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2024-31.12.2024 döneminde 5 (beş) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi 30.12.2024 tarih 2024-05 sayılı komite toplantısında yıllık değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

hedeflerini dikkate alarak belirleme ve bunların gözetimini yapma görevini yerine getirir. Ayrıca Komite, Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini ve ücretlendirmede kullanılacak ölçütleri belirleme ve Yönetim Kurulu'na sunma görevini komite toplantısında karara bağlamış, rapor ile önerilerini yönetim kurulunun onayına sunar.

Sürdürülebilirlik Komitesi Görevini Üstlenen Kurumsal Yönetim Komitesi, şirketin sürdürülebilirlik/ESG ile ilgili konularda stratejilerinin belirlenmesi, paydaş katılımı stratejisi, sürdürülebilirlik önceliklerinin onaylanması, öncelikler doğrultusunda aksiyon planları ve hedeflerinin belirlenmesi ve izlenmesi, şirketin sürdürülebilirlik performansının, ilgili derecelendirme ve raporların takibi, onayı ve ilerleme kaydetmesi gibi konuları Yönetim Kurulu adına izler, yönetir ve Yönetim Kurulu'na raporlar. Karar alma süreçlerine sürdürülebilirlikle ilgili konuların dahil edilmesi, şirketin bu alandaki performansının emsalleriyle kıyaslanabilecek düzeyde olması sorumlulukları arasında yer alır.

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

23.06.2023 tarihinde yapılan Çift Önemlilik Çalıştay'ına komite üyeleri de katılmış ve sürece dahil olarak çalışmaya katkı sunmuştur. 2023 Haziran ayında yapılan sürdürülebilirlik stratejisi çalışmalarının sonucu yapılan ilk Yönetim Kurulu toplantısında ayrıntılarıyla sunulmuştur. Yönetim Kurulu üyelerinin kararı doğrultusunda gerekli düzenlemelerin yapılmasının ardından Şirketin sürdürülebilirlik alanındaki öncelikleri doğrultusunda belirlenen önemli konularla ve sürdürülebilirlik stratejisinin entegre edilebilmesi için gerekli ilerleme planı yapılarak Kurumsal Yönetim komitesi ile paylaşılmıştır. Şirket 2024 yılı Aralık ayında ilk sürdürülebilirlik raporunu yayınlamıştır. Rapor kapsamında ilk kez Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonları da kamuya açıklanmıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

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

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

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

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

Komitenin başlıca görevleri ise;

- Şirketin izleyeceği risk yönetimi stratejilerinin ve politikalarının belirlenerek hazırlanması, Yönetim Kurulu onayına sunulması ve uygulamaların izlenmesi,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- b) Şirketin taşıdığı temel risk limitlerinin belirlenmesi için Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunulması ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemelerin gerçekleştirilmesi,
- c) Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ve yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunulması ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesi,
- d) Risk ölçüm, yöntem ve sonuçlarının doğruluğunun ve güvenilirliğinin sağlanmasına ilişkin izlemenin yerine getirilmesidir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2024-31.12.2024 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 27.12.2024 tarih 2024-07 sayılı komite toplantısında 2024 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

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

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

Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü:

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- o Yıllık ve dönemsel faaliyet raporlarının, sürdürülebilirlik raporlarının hazırlanmasını ve bunların mevzuata uygun olacak şekilde kamuoyu ile paylaşılmasını sağlamaktır.

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

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

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

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

01.01.2024-31.12.2024 döneminde pay sahiplerinden Yatırımcı İlişkileri Bölümüne bilgi edinme amaçlı telefon, elektronik posta veya internet yolu ile yapılan başvuruların hepsi cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir.

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

Kamuyu Aydınlatma Platformunda şirketimizin Genel Bilgiler sayfasında, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi ve yetkilisinin adı, soyadı, görevi, iletişim bilgileri ve lisans belgesi türü belirtilmekte olup 01.01.2024-31.12.2024 döneminde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

05.04.2024 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2024 yılı içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 1.3.6. ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395nci ve 396ncı maddeleri gereğince; Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda izin verilmesi, yapılan müzakereler sonucunda, oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Ayrıca 2024 yılında bu nitelikte herhangi bir işlem gerçekleşmediği konusunda Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.

01.01.2024-31.12.2024 döneminde Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış oldukları herhangi bir işlem yoktur.

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

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

Şirketimizin üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını oluşturmaktadır. Sağlanan faydalar tutarı; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine; maaş, primler,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SGK işveren primleri, işsizlik işveren primleri, özel sigortalar (sağlık, hayat ve yönetici sorumluluk) ile bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur haklarından oluşmaktadır.

01.01.2024-31.12.2024 dönemi içerisinde Üst düzey yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin detayı şu şekildedir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler	1.126.339	937.499
Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler	2.327.566	1.485.821
İdariden sorumlu üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler	24.703.290	16.961.038
Toplam	28.157.195	19.384.358

III-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER

GYO Şirketlerinin Gelişimi ve Faaliyetleri

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

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

GYO'ların Piyasa Değeri

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla halka açık 48 adet GYO şirketi bulunmaktadır.

31 Aralık 2024 dönemi itibarıyla halka açık GYO'ların piyasa değerleri toplamı yaklaşık 528,85 milyar TL'dir.

BİST 100 - GYO Endeksi

Borsa İstanbul (BİST) performansını incelediğimizde BİST 100 endeksi 2024 yılını yaklaşık %32 artışla 9.830,56 puandan kapatmıştır. GYO Endeksi ise aynı dönemde yaklaşık %46 artarak dönemi 3.587,50 seviyesinden tamamlamıştır.

Türkiye Ekonomisi

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ekim'de aylık bazda 0,1 puan artarak %8,8 seviyesine yükseldi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 219 bin kişilik artışa karşılık, istihdam edilenlerin sayısının 156 bin kişi artması etkili oldu. İşgücüne katılma ve istihdam oranları ise sırasıyla %54,7 ve %49,9 düzeylerine yükseldi. Ekim'de üretimdeki zayıf seyrin istihdam piyasasına da yansımalarıyla en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı 1,9 puan artışla %27,6 düzeyine çıktı.

Aralık ayında TÜFE aylık bazda %1,03 ile piyasa beklentilerinin altında artış kaydetti. Reuters anketine göre beklenti tüketici fiyatlarının aylık bazda %1,61 artacağı yönündeydi. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu gerileme eğilimini yedinci ayına taşıyarak %44,38 ile Haziran 2023'ten bu yana en düşük seviyesine indi. Aralık'ta Yİ-ÜFE aylık bazda %0,40 artarken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %28,52 ile Şubat 2021'den beri en düşük düzeyinde gerçekleşti.

TCMB, 26 Aralık'ta gerçekleşen yılın son toplantısında, asgari ücret açıklamasının ardından güçlenen beklentiler paralelinde politika faizini 250 baz puan indirerek %47,5 düzeyine çekti. TCMB ayrıca, faiz koridorunu da -/+300 baz puan aralığından -/+ 150 baz puan aralığına daralttı. Toplantı sonrasında yayımlanan karar metninde, hizmet enflasyonundaki düşüşün belirginleştiğine ve önceki 2 ay yüksek seyreden işlenmemiş gıda enflasyonunun

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Aralık'ta ılımlı görüldüğüne vurgu yapıldı. Metinde enflasyon beklentilerinin ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmaya devam ettiği ifadesi korunurken, aylık enflasyonun ana eğiliminde belirgin ve kalıcı bir düşüş sağlanana ve enflasyon beklentileri öngörülen tahmin aralığına yakınsayana kadar sıkı para politikası duruşunun sürdürüleceği yinlendi. Kurul ayrıca, kararlarını enflasyon görünümü odaklı, ihtiyatlı ve toplantı bazlı bir yaklaşımla alacağını belirtti.¹

Ofis Sektörü

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılının ikinci yarısında ofis boşluk oranlarında düşüş devam ederken, piyasa canlılığını korudu. Aynı dönemde, ABD doları bir önceki döneme göre %8,07 oranında değer kazandı. Talep yavaşlamış olsa da ofis kiralari, özellikle yeni ofis arzının eksikliği ve Türk Lirası'nın devam eden yüksek enflasyonu nedeniyle artmaya devam ediyor.

2024 yılı ikinci yarısı itibariyle İstanbul'daki A sınıfı spekülative kiralananabilir ofis stoku 2.591.403m² seviyesinde bulunuyor. Mevcut arzın en yüksek olduğu bölgeler, 890.019m² ile Merkezi İş Alanı (MİA) ve 419.028m² ile Kozyatağı oldu. Türk Lirası'nın USD ve Euro karşısında yavaş devalüasyonu, 2023 ve 2024'teki güçlü talep döneminde ofis kiralalarının hızla artmasına neden oldu. Kiralar, 2024 yılının ikinci yarısında Türk Lirası bazında %22,26, ABD doları bazında ise %9,66 oranında artış gösterdi.

2024 yılında gerçekleşen toplam 79.653m²'lik yeni kiralamaların %46,73'ü Maslak, %35,84'ü ise MİA bölgesinde gerçekleşti. Bu durum, Maslak'ın kurumsal şirketler için cazip bir konum olmaya devam ettiğini ve MİA'nın merkezi konum avantajını koruduğunu gösteriyor. İstanbul pazarındaki A sınıfı ofis talebi, pandemi sonrası çoğu şirketin daha yeni ve küçük alanlara taşınmasının tamamlanmasıyla birlikte 2 yılın ardından artış ivmesini azalttı. Boşluk oranları, 118 baz puan azalarak %9,18 seviyesine geriledi. Düşük boşluk oranları, İstanbul'daki ana A sınıfı ofis lokasyonlarında 1.000m² üzerinde alan isteyen şirketler için zorluğa neden olmaktadır. Kiralamaların %29'unun sözleşme yenilemeleriyle gerçekleşmesi, mevcut ofis stokunun kullanıcılar tarafından tercih edildiğini gösteriyor.²

Otel Sektörü

2024 yılının Kasım ayına kadar olan dönemde ise 2023 yılına göre az da olsa doluluk oranları artış göstererek otel piyasasında olumlu bir eğilim izlendi. 2024 yılının Ocak-Kasım arasındaki dönem itibariyle otel doluluk oranı %53,27 olarak gerçekleşti.

2024 yılının ilk 11 ayı itibariyle Türkiye'deki Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli tesislerde, belediye belgeli tesisler ile beraber toplam 865.926 oda mevcut. Söz konusu arza yakın gelecekte eklenmesi beklenen Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım Belgesi'ne sahip 737 tesis ve 76.468 oda yer alıyor. 2022 yılı itibariyle artış göstermeye başlayan gelen ziyaretçi sayısı 2023 yılındaki gibi 2024 yılında da artış eğilimini sürdürmeye devam etti. Türkiye'ye gelen turist sayısı 2023 yılında bir önceki yıla göre %10,4 artış göstermişti. 2024 yılının ilk 11 ayı göz önünde bulundurulduğunda ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,1 artış gösterdi. Bu dönemde de diğer dönemlerde olduğu gibi yabancı turistlerin en çok ziyaret ettiği iller İstanbul ve Antalya oldu.

2024 yılı üçüncü çeyreği itibariyle, turizm gelirleri 2023 yılının aynı dönemine göre %7 oranında artış gösterdi. Ancak aynı dönemde turizm gelirlerinin GSYH içindeki payı bir önceki dönemde gerçekleşen %5,3 seviyesinin altına gerileyerek bu dönemde %4,9 olarak gerçekleşti. 2024 yılı ilk 3 çeyreği itibariyle gelen ziyaretçilerin kişi başı ortalama harcaması 967 ABD Doları seviyesinde gerçekleşti. 2023 yılının aynı döneminde ise kişi başı ortalama harcama 988 ABD Doları seviyesinde gerçekleşmişti.

Türkiye, İstanbul ve Antalya'da yer alan otellerin 2024 yılının ilk 11 ayındaki doluluk oranları incelendiğinde, mayıs ayı ile birlikte otellere olan talebin arttığı ve Temmuz - Ağustos döneminde en yüksek seviyesine ulaştığı

¹ Ekonomi.isbank - Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler - Ocak/2025

² Colliers - Türkiye Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu 2024 İkinci Yarı

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

görülmektedir. Antalya'nın özellikle ağustos döneminde genel doluluk oranının %99 seviyesine ulaştığı görülmektedir.³

Perakende Sektörü

2024 yılı itibariyle perakende ciro endeksinin ocak ayında 2.502'ye, Kasım ayında ise 3.895'e ulaşması sektörün güçlü bir büyüme trendi içinde olduğunu göstermektedir. 2024 yılı ziyaretçi sayısı endeksi, 2023'ün güçlü toparlanmasından sonra daha dengeli bir büyüme göstermiştir. 2024 yılında alışveriş merkezlerinin ciro ve ziyaretçi sayılarındaki büyüme ivmesi biraz yavaşlamış olsa da artış eğilimi devam etti.

2024'ün ikinci yarısı itibarıyla Türkiye genelinde 442 alışveriş merkezi bulunmakta olup toplam kiralanabilir alan 13.920.694m²'ye ulaşmıştır. İnşaat süreci devam etmekte olan 34 yeni alışveriş merkezinin faaliyete geçmesiyle birlikte toplam kiralanabilir alanın yaklaşık 15 milyon m² olması bekleniyor. Güncel olarak, 14 ilde aktif alışveriş merkezi bulunmuyor. 2024 yılı itibariyle Türkiye geneli için 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, ortalama 163m² olarak gerçekleşti. İstanbul ve Ankara illeri, ülkedeki toplam alışveriş merkezleri kiralanabilir alanının yaklaşık %47'sini oluşturup, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında sırasıyla 1. ve 2. sırada yer alıyor. İstanbul'daki AVM'lerde getiri oranı %8 civarında seyretmeye devam ediyor.⁴

İnşaat Sektörü

2024 yılında konut satışlarında özellikle yılın ikinci yarısında belirgin bir artış trendi görülmektedir. Para politikalarındaki sıkı duruşun yılın ilk yarısında konut satışlarında düşüşe neden olduğu ancak yılın ikinci yarısından itibaren satışların toparlanarak 2023'e göre daha güçlü bir performans sergilediği görülmektedir. 2017-2020 arasında konut fiyat artışı, enflasyon ve alternatif yatırım araçlarının getirilerinin altında kalırken, 2023'te bu oranları aşmıştır. Ancak 2024'te konut fiyat artışı hızı yavaşlamış ve yıllık artış, İME ve TÜFE artışlarının gerisinde kalmıştır. 2021 ve 2023 yıllarında daralan Türkiye'deki toplam konut kredisi hacmi, 2024 yılının ocak-kasım arasındaki dönemde de daralmaya devam etti ve bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,99 oranında azaldı. 2024 yılı ocak-kasım arasındaki dönem itibariyle konut kredisi hacmi toplam kredilerin %3,31'ini oluşturuyor. 2023 yılının aynı dönemine ise bu oran %4,37 olarak gerçekleşmişti. 2024 yılında ipotekli satışlar 2023'e göre %10,8 azalmıştır. İpotekli satışların toplam satışlardaki payı da 2023'e göre azalarak %10,7 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Kasım arası dönemde Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2023 yılının aynı dönemine göre %5,8 oranında artış gösterdi. Yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %8,5 oranında azaldı. 2020 yılındaki döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle inşaat maliyeti endeksindeki artış, kazandığı ivmeyi 2024 yılında yavaşlayarak da olsa sürdürdü ve kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,93 oranında artarak 1.605 oldu.

Konut satışlarındaki düşüş seyri 2023 yılı itibariyle hızlanmış ve konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 oranında azalmıştı. 2024 yılında önceki yıla göre, konut satışlarında Türkiye genelinde %20,6, İstanbul'da ise %20,4'lük bir artış mevcut. 2024 yılında İstanbul'un Türkiye içindeki payının benzer seviyelerde seyrederek %16,2 olarak gerçekleştiğini görüyoruz. Mevduat faizlerindeki düşüş beklentisiyle birlikte 2024'ün ikinci yarısında konut yeniden yatırım aracı haline geldi ve faiz indirimi veya kampanya olmamasına rağmen satış seviyeleri kampanyalı dönemlere yakın bir performans sergiledi.⁵

³ Colliers – Türkiye Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu 2024 İkinci Yarı

⁴ Colliers – Türkiye Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu 2024 İkinci Yarı

⁵ Colliers – Türkiye Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu 2024 İkinci Yarı

01.01.2024-31.12.2024 Döneminin Değerlendirilmesi**a) Kurumsal Yönetim Derecelendirme Çalışmaları:**

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Sermaye Piyasasında Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği Seri VIII No 51'e uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme raporu hazırlatmak üzere 15.12.2014, 15.12.2015, 14.12.2016, 14.12.2017, 14.12.2018, 13.12.2019, 14.12.2020, 14.12.2021, 14.12.2022, 14.12.2023 ve 13.12.2024 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

13.12.2024 tarihinde yapılan KAP açıklaması ile 2025 yılında Kurumsal Yönetim hizmetinin Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'den alınmasına yönelik sözleşme imzalandığı duyurulmuştur.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.05.2024-31.05.2025 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9,58 olarak belirlenmiştir.

	07.07.2015	28.06.2016	31.05.2017	31.05.2018	30.05.2019	01.06.2020	31.05.2021	31.05.2022	31.05.2023	31.05.2024
Pay Sahipleri	89,68	94,74	95,18	95,18	95,18	95,18	95,18	95,18	94,20	94,24
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	78,54	88,52	95,67	97,84	98,84	98,84	98,84	98,80	96,84	96,84
Menfaat Sahipleri	72,76	86,88	86,88	86,88	87,88	87,88	89,90	81,87	96,70	99,48
Yönetim Kurulu	77,43	86,85	88,43	90,01	89,13	90,52	92,10	92,66	94,45	94,45
Not	8,01	8,92	9,17	9,28	9,29	9,34	9,42	9,32	9,53	9,58

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

b) Kredi Derecelendirme Raporu Çalışmaları:

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

Şirketimizin JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme süreci tamamlanmış olup, Şirketimizin Uzun Vadeli Ulusal Notu "BBB+ (Tr)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notu ise "J2(Tr)/Stabil" olarak belirlenmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Notları ise "BB/ Stabil" olarak eşleştirilmiştir. 13 Haziran 2024 tarihli KAP açıklaması ile duyurusu yapılmıştır.

c) Genel Kurul Toplantıları:

Şirket'in 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 08.03.2024 tarih 2024/7 sayılı Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda ilan edilerek 05.04.2024 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Toplantı sonrası, toplantı tutanağı ve ilgili belgeler 05.04.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuya duyurulmuş, ayrıca şirket internet sitesinde pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

d) Yönetim Kurulu Toplantıları:

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

05.04.2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulu 03.05.2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yapmış olduğu görev dağılımı neticesinde; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Hüsnü Akhan, Yönetim Kurulu Üyeliklerine; Ekrem Nevzat Öztangut, Hasan Hüsnü Güzelöz, Erdem Tavas, Murat Bahadır Teker ve Güler Aras seçilmiş ve 09.05.2024 tarihinde tescil edilerek Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

09.05.2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yapılan işe; Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkan ve üye seçimleri de yapılmıştır.

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesine; Prof. Dr. Güler Aras- Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) Murat Bahadır Teker-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye (İcracı Yönetim Kurulu Üyesi), Mustafa Sabri Doğrusoy -Üye (Yönetim Kurulu Danışmanı) ve Nazlı Yılmaz - Üye (Mali İşler Genel Müdür Yrd.) seçilmiştir.

01.01.2024-31.12.2024 döneminde;

Şirket Yönetim Kurulunun 31.01.2024 tarihinde yapılan toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.2. Maddesinde; "Ortaklıkların hesap döneminin bitimini takip eden bir ay içerisinde, portföyünde 34 üncü madde uyarınca değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirlemeleri, söz konusu yönetim kurulu kararını Kurul'un 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 30 Ocak 2024 tarihli önerge dikkate alınarak;

1. 31.12.2023 tarihi itibarıyla portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkuller için;

Doğuş Center Maslak için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,

Doğuş Center Etiler (16-17 nolu B.B D GYM) için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,

D-Ofis Maslak gayrimenkülü için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,

Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis Alanları için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., ünvanlı değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına,

2. 2024 yılı hesap dönemi içinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek gayrimenkuller için işe; Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına, oy birliği ile karar verildi.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Yönetim Kurulunun 16.02.2024 tarihinde yapılan toplantısında;

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 15 Şubat 2024 tarih, 2024/2 sayılı toplantı tutanağı ile uygunluğu bildirilen ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II.17.1'e göre Bağımsız Üye uygunlukları saptanan ve Bağımsızlık Beyanı alınan Güler ARAS ve Murat Bahadır TEKER'in, 2023 faaliyet yılına ilişkin olarak yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak onaya sunulmasına ve Genel Kurulca onaylanmasını takiben üyeliklerinin KAP'ta açıklanmasına, oybirliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 29.02.2024 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketin 2024 yılında yapılacak olan 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmak üzere Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında hazırlanmış olan;

- İnsan Hakları Politikası,
- Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikasının, kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 06.03.2024 tarihinde yapılan toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9-10 gereğince 2023 yılında gerçekleşen ve 2024 yılında da benzeri koşullarda olabilecek ilişkili Taraf İşlemleri hakkında rapor görüşüldü.

Rapor incelenerek özetinin KAP'da duyurulmasına karar verildi.

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

Şirket Yönetim Kurulunun 08.03.2024 tarihinde yapılan toplantısında;

Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

- a) Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 05 Nisan 2024 Cuma 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.

Şirket Yönetim Kurulunun 12.03.2024 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 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 2023-31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin enflasyon muhasebesi uygulaması sonrası solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2023 yılı faaliyetlerinden 1.846.046.906-TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na (VUK) göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (584.015.417,95) -TL dönem zararı gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanan Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak; SPK mevzuatına göre hesaplanan enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarında 1.846.046.906-TL dönem karı elde edilmesine rağmen, Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan 2023 yılı yasal kayıtlarımızda (584.015.417,95)-TL tutarında

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

zarar edilmiş olması nedeniyle kar dağıtımı yapılmayarak ilgili zarar tutarının geçmiş yıllar zararları hesabına alınmasına ve dağıtılabılır kar bulunmadığından kar dağıtımı yapılmamasına, bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2023 yılı Kar Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'un bilgisine ve onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 29.03.2024 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından düzenlenmiş olan 27 Mart 2024 tarihli kararda yer alan önerisi dikkate alınarak, 2024 yılı Bağımsız Denetleme Kuruluşu olarak PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin seçilmesine ve Genel Kurul'un onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 09.05.2024 tarihinde yapılan toplantısında;

Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkan ve üye seçimleri de yapılmıştır.

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesine; Prof. Dr. Güler Aras- Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) Murat Bahadır Teker-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Hasan Hüsnü Güzelöz-Üye (Yönetim Kurulu Üyesi), Mustafa Sabri Doğrusoy -Üye (Yönetim Kurulu Danışmanı) ve Nazlı Yılmaz - Üye (Mali İşler Genel Müdür Yrd.) seçilmelerine oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunun 13.12.2024 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 09 Aralık 2024 tarih ve 2024/4 sayılı toplantısında alınan karar ve önerisi dikkate alınarak 2024-2025 dönemi Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirme hizmetinin Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. firmasından alınmasına ve belirlenen şartlar doğrultusunda sözleşme imzalanmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunun 17.12.2024 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirketin 2025 yılında yapılacak olan 2024 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmak üzere Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında hazırlanmış olan;

İş Etiği ve Uyum Politikası, kabulüne oy birliği ile karar verilmiştir.

e) Diğer Gelişmeler:

01.01.2024-31.12.2024 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2024-31.12.2024 döneminde yatırımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

01.01.2024-31.12.2024 döneminde Şirket, Entegre Raporlama Derneği Türkiye (ERTA) kurumsal üyesi olmuştur.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 29.08.2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısına katılıp gündemin ayrılma hakkına

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

konu 6'ncı maddesine olmsuz 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 olmsuz oy veren ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen 6 pay sahibinden 2 pay sahibi 1 TL nominal değerli her bir pay için 2,2216 ayrılma hakkı fiyatı üzerinden bu hakkını kullanmış olup, 114.895 TL nominal değerli pay şirket tarafından toplam 255.250,73 TL bedel karşılığında devralınmıştır. Şirketin kısmi bölünme işlemleri neticesinde yatırımcılar tarafından ayrılma hakkı kullanılması sonucu iktisap ettiği toplam pay adedi 1.179.552 olmuştur.

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

Şirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirketimizin doğrudan veya dolaylı herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

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

Denetimden Sorumlu Komite'nin 27.04.2024 tarih ve 2024/2 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kurulu'na önermesi sonucu, 29.03.2024 tarih ve 2024/10 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla 2024 yılı hesap dönemi için denetçi olarak PwC Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş ve 05.04.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edilmiştir.

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

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

01.01.2024-31.12.2024 dönemi içerisinde bu kapsamda yapılan herhangi bir özel denetim talebi olmamıştır.

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

01.01.2024-31.12.2024 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2024-31.12.2024 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.

01.01.2024-31.12.2024 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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bulunan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

1. İstanbul 26.İş Mahkemesinin 2023-57 E.s. dosyası ile davacı Cem Güven tarafından Doğuş GYO ve Koza Destek Hizmetleri aleyhine açılmış işçi işveren ilişkisi nedeniyle açılmış maddi manevi tazminat talepli açılmış olan tazminat davasıdır. Hukuki süreç devam etmektedir.
2. Gebze 3. İş Mahkemesinin 2023-341 E.s. dosyası ile davacı Mutlu Karadeniz tarafından Doğuş GYO, Yeni Teknik Yapı San. Tic. A.Ş. ve Engin İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine açılan maddi tazminat davasıdır. Hukuki süreç devam etmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 2, icra takibi yapılan şirket sayısı 28, tahliye davası 1, iflas ve konkordato davalarının sayısı 3'dür.

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

01.01.2024-31.12.2024 dönemi içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket veya yönetim kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli herhangi bir yaptırım yoktur.

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

Şirket Yönetim Kurulu tarafından verilen önerge doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi çerçevesinde; Şirketin 2024 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL (birmilyon) ile sınırlandırılması hususu 05.04.2024 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edildi.

01.01.2024-31.12.2024 dönemi içerisinde bağış ve yardım yapılmamıştır.

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

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

2024 YILI BAĞLILIK RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 2024
Ticaret unvanı	: DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis numarası	: 0648-0081-4890-0019
Merkez Adresi	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mah.Ahi Evran Cad. No:4/7 Maslak, Sarıyer İSTANBUL
İletişim Bilgileri	
Telefon	: 0 212 335 28 50
Fax	: 0 212 335 28 99
E-posta adresi	: info@dogusgyo.com.tr
İnternet Sitesi Adresi	: www.dogusgyo.com.tr

2. RAPORUN KONUSU VE KAPSAMI

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

Kamu Gözetim Kurumu, 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu çerçevede 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

İlgili düzenlemeler gereği, bu raporda sunulan 31.12.2024 ve 31.12.2023 dönemine ait finansal veriler TMS29 hükümleri doğrultusunda enflasyon muhasebesi uygulanarak düzenlenmiş verilerdir.

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

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

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

3. ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketin sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic.A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	2.604.451	0,78	2.604.451	0,78
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic.A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	14,67	48.693.875	14,67
Diğer Halka Açık Kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	84,55	280.709.460	84,55
Toplam			332.007.786	100	332.007.786	100

(*) 31 Aralık 2024 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki 262.237.222-TL nominal değerli paylar Doğuş Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.'ye aittir. Doğuş Otomotiv 9 Mart 2023 tarihinde Şirket'in %93,65 oranında B grubu payını nakden ödeyerek satın almıştır. Doğuş Otomotiv 21 Kasım 2023 tarihinde Şirket'in %0,78 oranındaki A grubu payları nakden ödeyerek satın almıştır.

4. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİ

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

Doğuş Holding A.Ş. Doğuş GYO'da bulunan %0,78 oranındaki A Grubu paylar ile %93,65 oranındaki B grubu payları 2023 yılında Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.'ye satmıştır. Ancak Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.'nin "Gerçek Faydalanıcı" bilgilerine göre oluşturulan ortaklık yapısına göre Doğuş Holding A.Ş. halen "Hakim Şirket" durumundadır.

Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. Ortaklık Yapısı	Doğuş Otomotiv Sermaye Tutarı	Sermaye Oranı	D.GYO A.Ş. Sermayesine Karşılığı	D.GYO A.Ş. Sermayesi Oranı
Doğuş Holding A.Ş.	133.099.708,00	60,4999%	189.689.004,52	57,1339%
Doğuş Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	292,00	0,0001%	416,15	0,0001%
Diğer Ortaklar (Halka Açık Kısım)	86.900.000,00	39,50%	123.846.124,00	37,3022%
Toplam	220.000.000,00	100,0000%	313.535.544,67	94,4362%

5. HÂKİM ŞİRKET VE HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI ŞİRKETLERLE İLİŞKİLER

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2024 Yılında Gerçekleştirilen İşlemler

Şirketin satış gelirlerinin yaklaşık %54'ü ana ortağımıza bağlı grup şirketleriyle gerçekleşen işlemlerden oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Doğuş Holding A.Ş.	-	69.336.994
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	-	15.073.726
Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.	8.403.278	9.828.339
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	-	824.443
Toplam	8.403.278	95.063.502

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 58.000.000 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır. İlişkili taraflardan olan şüpheli alacaklar için gider tanımlanmamaktadır.

Şirket, finansal alacak ve borçları için ilişkili şirketlerinden faiz tahakkuk etmektedir. Yıl içinde her ay faiz oranı değişkenlik göstermektedir. 31 Aralık 2024 için kullanılan faiz oranı TL için %55,09'dur. (31 Aralık 2023: TL için %43,74)

İlişkili taraflara ticari borçlar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Doğuş Holding A.Ş.	66.285.078	195.934.948
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	7.038.812	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	3.819.950	-
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yat. A.Ş.	396.000	176.720
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	95.413	-
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm Tic. A.Ş.	27.026	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	6	-
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz.Tic.A.Ş.	-	17.637
Toplam	77.662.285	196.129.305

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

Kira ve diğer gelirler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Doğuş Holding A.Ş.	239.486.808	191.399.914
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	102.834.752	111.904.259
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	51.522.134	55.552.747
Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.	30.320.502	33.996.078
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	25.378.567	46.476.523
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	7.471.541	7.809.827
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	605.102	620.010
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	204	-
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş. (*)	-	293.610
Toplam	457.619.610	448.052.968

(*) Doğuş Holding A.Ş.'nin Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri Anonim Şirketi'ndeki tüm paylarının Propertyfinder FZ LLC'ye pay devri 18 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla tamamlanmasından dolayı, söz konusu tarih

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

itibariyle Zingat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş. ile Şirket arasında ilişkili taraf ilişkisi bulunmamaktadır.

Şirket'in 1 Ocak 2024 -31 Aralık 2024 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 63.343.155 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 61.638.542 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 1.682.630 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (1 Ocak 2023 -31 Aralık 2023 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 17.908.313 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 13.146.627 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 4.761.686 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

Hizmet giderleri ve diğer giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Doğuş Holding A.Ş.	106.155.770	73.965.666
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	10.526.211	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği (**)	4.947.241	4.276.750
VDF Filo Kiralama A.Ş. (***)	2.376.507	1.447.770
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. (****)	1.241.161	956.631
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yat. A.Ş.	375.378	187.398
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	131.528	109.644
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic. A.Ş.	90.535	90.920
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	59.634	-
Antur Turizm A.Ş.	35.931	125.803
Lacivert Turizm A.Ş.	21.128	-
Meng Unlu Mam. Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	20.020	-
Cüneyt Usta Restoran Gıda Tur. Tic. A.Ş.	12.194	-
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	-	28.401
Toplam	125.993.238	81.188.983

(*)Şirket'in garantörlük komisyonu ve finansman maliyeti giderlerini kapsamaktadır.

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

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

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

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

Şirketin 2024 yıl sonu itibariyle bağlı ortağa olan ticari borç, ticari işlemler nedeniyle oluşmuştur.

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

olumsuz etkileyen kararlar veya önlemler almaya yahut gelişmesini sağlayacak önlemleri almaktan kaçınmaya yönelmemiştir.

6. SONUÇ

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 2024 yılında şirketler topluluğu bünyesindeki hâkim ve bağlı şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2024 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.

01.01.2024-31.12.2024 faaliyet yılında yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen tüm hal ve şartlara göre, hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirkete ya da ona bağlı başka bir şirkete menfaat temin edilmediğini, hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesinin söz konusu olmadığını beyan ederiz.

Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

2024 yılı içerisinde Şirket faaliyetlerini etkileyecek önemli bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

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 ve D-Ofis Maslak için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile 01.01.2024-31.12.2024 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin, Doğuş Center Maslak ve Doğuş Center Etiler (16-17 nolu bağımsız bölümler) gayrimenkulleri için gayrimenkul değerlendirme hizmeti aldığı Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2024-31.12.2024 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 14.12.2023-14.12.2024 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. ile 01.01.2024-31.12.2024 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin kredi derecelendirme hizmeti aldığı JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. ile 01.01.2024-31.12.2024 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı yoktur.

Şirketimizin sürdürülebilirlik Yönetimi Danışmanlığı hizmeti aldığı Sonat Kaymaz Invalue Danışmanlık ile 01.01.2024-31.12.2024 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı yoktur.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

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

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

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkullerinin üzerinde 1. Derecede 100.000.000 Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek tesis edilmiştir. (31.12.2024 tarihli bağımsız denetim raporunun 11 ve 27 no'lu dipnotunda belirtilmiştir.)

Bu hususa ilişkin açıklama 2024 yılına ilişkin yapılacak olağan genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulacaktır.

29 Mart 2021 tarihli yönetim kurulu kararı doğrultusunda;

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

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

Krediye ilişkin sözleşme şartları aşağıda belirtilmiştir:

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

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

13 Nisan 2022 tarihli yönetim kurulu kararı doğrultusunda;

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EURO+KDV bedel ile satış işleminin tamamlandığı 08.04.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) açıklanmıştır.

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

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

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

Doğuş GYO'da Sürdürülebilirlik

Doğuş GYO olarak sürdürülebilirliği faaliyetlerimizin merkezine alarak çıktığımız yola paydaş beklentilerini karşılama amacının yanı sıra küresel standartlar, iş ortaklarımızın beklentileri ve stratejik risklerimizi yönetme yaklaşımıyla devam ediyoruz. Sorumlu bir şekilde büyümeye, uzun vadeli ekonomik değer sağlamaya ve içinde yaşadığımız toplumun çevresel ve sosyal refahına katkıda bulunmaya kararlıyız.

Doğuş GYO'da şirket kültürümüz, politikalarımız ve süreçlerimiz ile iş yapma biçimimize ışık tutmaktadır. Sürdürülebilirlik ve kurumsal yönetim stratejimiz doğrultusunda da müşterilerimize hizmet etmeye odaklanıyor ve şirketimiz genelinde dürüstlüğü, hesap verebilirliği ve karar alma süreçlerimizde şeffaflığı teşvik ediyoruz. Sosyal, çevresel ve kurumsal yönetimle ilgili konularda uluslararası standartlara uygun biçimde, veriye dayalı hedefler belirleyerek ilerlemek sürdürülebilirlik başlığında aksiyon planlarımızı şekillendirmektedir.

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

Dünyada olduğu gibi Türkiye'de de GYO şirketleri insane öncelik vermekte ve çalışanlarının, kiracılarının ve faaliyet gösterdikleri alanlarda toplumların değişen ihtiyaçlarını karşılamak için yatırımlara devam etmektedirler. 2024 yılında, GYO şirketlerinin sürdürülebilirlik konusundaki beklentileri, artan paydaş talepleri, teknolojik ilerlemeler ve giderek daha sıkı hale gelen düzenleyici ortamın etkisiyle artmaya devam etmiştir.

Doğuş GYO'nun da 2024 yılında sürdürülebilirlik alanında yörüngesi netleşmiştir. Şirketimiz ÇSY (ESG) ile ilgili konulara sadece bir trend değil, iş yapma biçiminin temel bir yönü olarak yaklaşmaktadır. Bu alanda beklentilerin yüksek olması ve sektörümüzün sürdürülebilirlik alanında yeniliklere, iş birliklerine ve örnek olmaya devam etmesi Doğuş GYO için de dikkate değer bir ilerleme alanı oluşturmaktadır. Yatırımcılarımız daha seçici hale geldikçe ve düzenleyici yasa ve yönetmelikler arttıkça, sürdürülebilirliği bir risk ve fırsat yönetimi olarak gören Doğuş GYO, sadece daha sürdürülebilir bir geleceğe katkıda bulunmakla kalmayacak, aynı zamanda hızla gelişen pazarda uzun vadeli başarı için kendisini konumlandıracaktır.

Doğuş GYO, sürdürülebilirlik çalışmalarını 2023 yılında yoğunlaştırarak, bu alandaki ilk kapsamlı raporunu "**Binaların Ötesinde, Yarınlara Yatırım Yapmak**" başlığıyla yayımlamıştır. Bu rapor, şirketin uzun vadeli stratejik dönüşümünün bir manifestosu niteliğindedir. Rapor GRI 2021 Standards raporlama standardını baz alarak oluşturulmuş, bununla birlikte Avrupa Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı ESRS ile IFRS Vakfı tarafından referans verilen SASB (Sürdürülebilirlik Raporlaması Standartları Kurulu) Standartlarının Gayrimenkul ve Varlık Yönetimi Sektörlerine özel metriklerini de raporlamıştır.

Türkiye'de kendi sektöründe çift önemlilik çalışması doğrultusunda ilk sürdürülebilirlik raporlarından birisi olan Doğuş GYO Sürdürülebilirlik Raporu internet sitesinde tüm paydaşlarımızın ulaşabileceği sürdürülebilirlik sayfasında çevrimiçi olarak yayınlanmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2023 yılında, Doğuş GYO portföyündeki tüm gayrimenkullerde enerji verimliliği çalışmalarına başlamış ve karbon emisyonlarını azaltma hedefleri doğrultusunda ISO 14064 standardına uygun olarak ilk kez Kapsam 1 ve 2 emisyonlarını hesaplamış ve 2024 yılında Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında yayınlamıştır. Bu adım, şirketin iklim değişikliğiyle mücadeledeki kararlılığını göstermektedir.

Doğuş GYO 2024 yılında İnsan Hakları politikasını, İş Etiği ve Uyum Politikasını da yayınlamış ve internet sitesinde paydaşlarına beyan etmiştir.

Kilit Paydaş Çalışmaları

2022 yılının sonunda başlayan sürdürülebilirlik yönetim süreçlerinin düzenlenmesi çalışmalarının ilk aşamasında AA1000SEES standardının önerdiği metodoloji dikkate alınarak kilit paydaşların belirlenmesiyle ilgili etki ve bağlılık analizi gerçekleştirilmiştir. Yapılan çalışmanın ardından Doğuş GYO'nun kilit paydaşları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir;

- Yatırımcılar/Ana Hissedarlar ve Diğer Hissedarlar
- Kamu Kuruluşları ve Yasa Düzenleyiciler
- Çalışanlar
- Sektörel Uzmanlar ve Uzman Kuruluşlar
- Kiracılar
- Müşteriler
- STK
- Rakipler ve Emsaller
- Ürün ve Hizmet Sağlayıcılar (Tedarikçiler)

Doğuş GYO, kilit paydaşlarıyla yıl içinde çeşitli platformlarda diyalog kurmakta ve onların beklenti ve kaygılarını hem operasyonel hem de yönetsel süreçlerinde ele almakta ve değerlendirmektedir.

Paydaş Diyalog Platformları

Kilit Paydaş Grubu	Diyalog Platformu ve Sıklığı
Yatırımcı ve Hissedarlar	Yatırımcı Toplantıları, Genel Kurul (Yılda bir kez), e-posta ve bültenler (Düzenli), İnternet Sitesi, Doğuş Holding İştirak Platformları
Kamu Kuruluşları ve Yasa Düzenleyiciler	Toplantılar ve Yüz yüze Görüşme (Yılda 2 kez) , Bilgilendirme E-Postaları ve E-Bültenler (Mevzuat Gereklilikleri), İnternet Sitesi
Çalışanlar	Çalışan Bağlılığı Anketi (Yılda bir), Toplantılar (Düzenli), Şirket organizasyonları (Düzenli) Gönüllülük Programları
Sektörel Uzmanlar ve Uzman Kuruluşlar	Toplantılar, E-Bültenler, Fuar ve Kongreler Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği Toplantılarına Katılım (Düzenli) ERTA (Entegre Raporlama Türkiye Ağı)
Kiracılar	Bilgilendirme E-postaları (Düzenli), Toplantılar (Düzenli), ISG Toplantıları (aylık) Anketler, Acil Durum Tatbikatları
Müşteriler	Anketler, Basın Bültenleri, Duyurular, Kampanyalar, Sosyal Medya Platformları üzerinden bilgilendirmeler, İnternet Sitesi
STK	Bültenler, Sosyal Medya, Kampanyalar, Sivil Toplum Örgütleri ile Stand Çalışmaları için Ücretsiz İş Birlikleri

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rakipler ve Emsaller	Toplantılar, Dernek ve Birlikler aracılığıyla düzenli diyalog (GYODER, TSKB, AYD, AMPD, TKYD, ERTA Üyelikleri), Sektör Toplantıları (Düzenli)
Ürün ve Hizmet Sağlayıcılar (Tedarikçiler)	Toplantılar (Aylık), Bilgilendirme E-Postaları, Aylık İSG Toplantıları ve Acil Durum Tatbikatları, Denetimler (Yılda 4 kez)

Sürdürülebilirlik Stratejisi

Doğuş GYO, stratejik sürdürülebilirlik yönetimi kapsamında 2023 yılında başlattığı çalışmalar doğrultusunda önceliği sürdürülebilirlik stratejisine vermiştir. 2023 Haziran ayında bir çalıştayla şirketin sürdürülebilirlik stratejisini ortaya çıkartmış ve Kurumsal Yönetim Komitesi'nin geri bildirimlerinin ardından strateji Yönetim Kurulu'nun onayına sunulmuştur.

2023 Faaliyet Raporu içeriğinde de yer verilen stratejinin çıkış noktası, Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım İlkeleri (UNPRI) olmuştur. Doğuş GYO olarak, bu ilkeler doğrultusunda hareket etmeyi temel bir prensip olarak görüyoruz.

Doğuş GYO'nun sürdürülebilirlik stratejisi, Çevresel, Sosyal ve Yönetişim (ÇSY) ilkelerini faaliyetlerinin tüm yönlerine entegre etmek üzerine kurgulanmıştır. Bu yaklaşım, Kurumsal Sürdürülebilirlik Raporlama Direktifi (CSRD) ve Avrupa Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (ESRS), Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı (TSRS) da dahil olmak üzere küresel sürdürülebilirlik çerçeveleriyle uyumu sağlayabilmek için gerekli adımları içermektedir. Doğuş GYO Sürdürülebilirlik Stratejisi, gayrimenkul sektöründeki çevresel ve sosyal sorunları ele alırken şirketin kilit paydaşları için uzun vadeli değer yaratmaya odaklanmaktadır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK STRATEJİSİ



Sorumlu Yönetim

Sorumlu ve farkındalığı yüksek bir şirket olarak tüm faaliyetlerimizde adaleti taahhüt ediyor, doğruluğu ve dürüstlüğü teşvik ediyor, şeffaflığı ve hesap verebilirliği destekliyoruz.



İklim Değişikliği

İklim değişikliği kaynaklı etkilerin işimizi ve finansal başarımızı doğrudan etkileme potansiyelinin farkındayız. Bu etkilerin azaltılması için tüm süreçlerimizi gözden geçiriyor ve paydaşlarımız arasında farkındalık yaratıyoruz.



Sosyal Fayda

Toplumun bir parçası olarak ve toplumla iş birliği içinde, öncelikle faaliyette bulunduğumuz bölgelerde yaşayan halk ve genel olarak toplumun her kesimi için olmak üzere sosyal faydayı gözeterek işimizi yapacağımızı taahhüt ediyoruz.



Kaynak Kullanımı

İşimizi yaparken sosyal ve çevresel tüm kaynakları verimli kullanmak için politikalar geliştiriyor ve bu konularda farkındalık yaratırken tüm kilit paydaşlarımızla işbirliği yaparak yatırımlarımızı planlıyoruz.

“Doğuş GYO olarak bilgi, yetenek ve iş birliği düzeyimiz, Şirketimizi sosyal ve ekonomik anlamda mevcut durumun ilerisine taşıyacak bir potansiyele sahiptir. Ekonomik, sosyal ve çevresel risklerin önceden belirlenerek önlemlerin alındığı sürdürülebilir bir şirket kültürü oluşturmayı ve paydaşlarımızla birlikte bu anlamda evrensel ortak bir değer yaratmayı hedefliyoruz.”

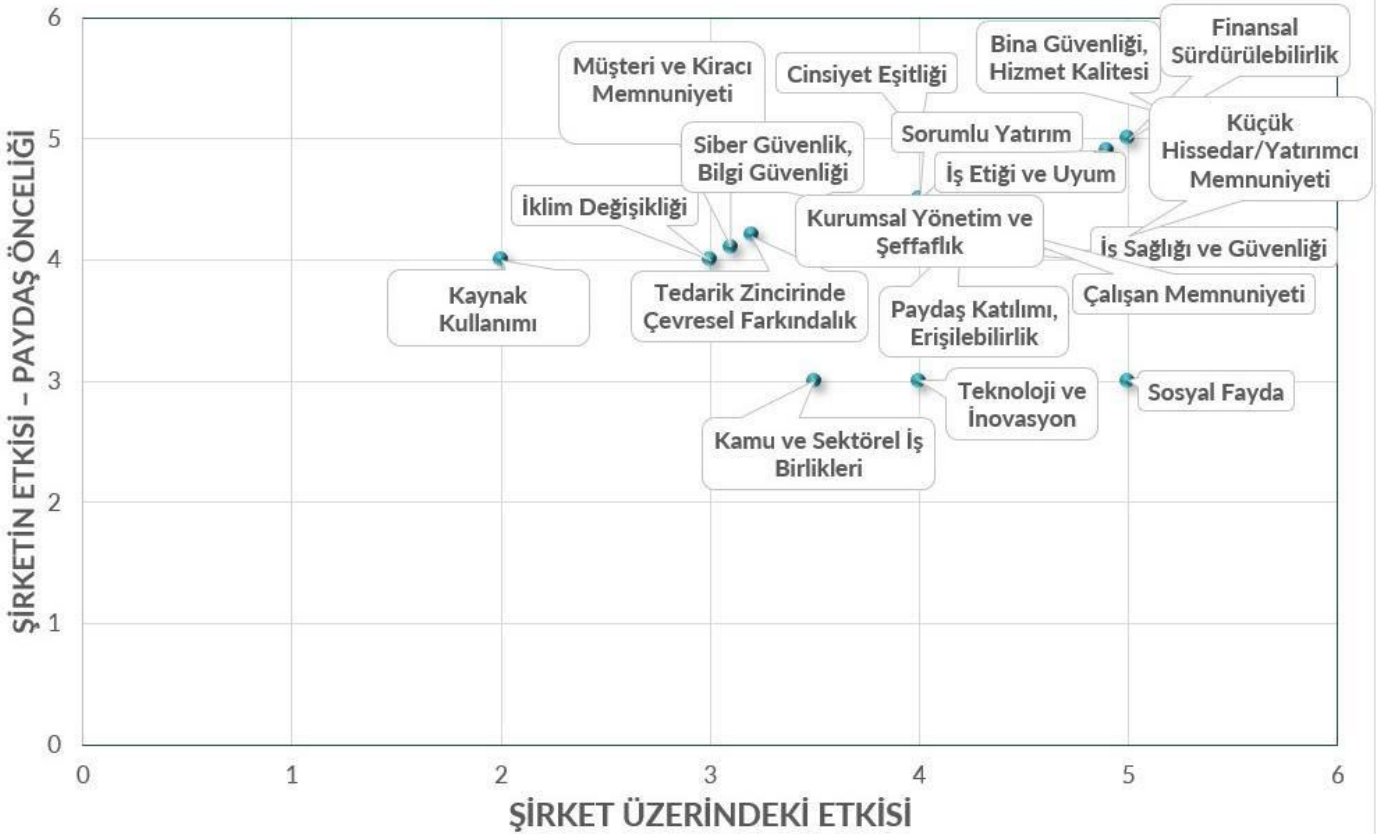
Doğuş GYO Çift Önemlilik Çalıştayı

23 Haziran 2023 tarihinde Doğuş Holding Seminer Salonu'nda gerçekleşen Çift Önemlilik Çalıştayı'na şirketimizin tüm birim yöneticileri ile Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri ve Genel Müdürümüz katılmıştır. Çalıştay bağımsız sürdürülebilirlik danışmanı mentorluğunda AA1000SES metodolojisine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Doğuş GYO'nun önemli konularının belirlenmesi amacıyla düzenlenen çalıştayda değerlendirme kapsamı içine alan konular aşağıdaki göstergeler üzerinden çalışılmıştır:

- BM Küresel İlkeler Sözleşmesi İlkeleri
- BM Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları Doğrultusunda Hedefler
- BM İş Dünyası için İnsan Hakları Rehber İlkeleri
- GRI Standards Göstergeleri
- Refinitiv Değerlendirme Kriterleri
- Küresel ve Yerel Emsal ve Rakiplerin Öncelikleri
- SASB Sektörel Göstergeler
- ESRS
- CSRD

Nihai matris Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından değerlendirilmiş, geri bildirimler doğrultusunda gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Şirketin 15 Aralık 2023 tarihli Yönetim Kurulu onayına sunulan ve 2023 Sürdürülebilirlik Raporu'nun içeriğini teşkil edecek sürdürülebilirlik alanındaki önemli konuları aşağıdaki gibidir:

2023 Sürdürülebilirlik Önemlilik Matrisi



Şeffaflık ve paydaş katılımı odaklı sürdürülebilirlik stratejimiz doğrultusunda, AA1000SES metodolojisi

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kullanılarak yapılan önceliklendirme çalışmasıyla kilit odak alanlarımız belirlenmiştir. İklim değişikliğinin azaltılması, sürdürülebilir bina uygulamaları ve toplumsal etki yönetimi de dahil olmak üzere en önemli konular stratejik planlama sürecimize entegre edilmiştir. Bu değerlendirmenin sonuçları uzun vadeli sürdürülebilirlik girişimlerimize rehberlik edecek ve paydaşlarımız için en önemli kaygıları ele almamızı sağlayacaktır.

Çevresel Performans

2024 yılında iklim değişikliği politikası ve ilgili prosedürle ilgili çalışmalarımız devam etmektedir. Bununla birlikte tüm işbirliği yaptığımız iş ortaklarımızla birlikte çevresel etkilerimizi en aza indirmek için farkındalık çalışmaları yürütülmüş ve çeşitli programlar 2024 yılında da hayata geçirilmeye devam etmiştir. Gebze Center AVM'de tüm kiracılarımıza içinde çevresel konularda beklentilerin de sorgulandığı bir anket çalışması yapılmış, sonuçları değerlendirilmiştir. Geliştirme alanlarıyla birlikte sürdürülebilirlik raporumuz kapsamında yayınlanmıştır.

Doğuş GYO, sürdürülebilir bina uygulamalarını portföyüne çeşitli şekillerde entegre etmiştir:

Enerji Verimliliği Girişimleri: Geleneksel aydınlatmanın LED ışıklarla değiştirilmesi, sensör tabanlı yürüyen merdivenlerin kurulması ve enerji tüketimini yönetmek için otomatik sistemlerin kullanılması, enerji kullanımını azaltmaya yönelik uygulamalar arasında sayılabilir

Su Tasarrufu Çalışmaları: Peyzaj için yağmur suyunun toplanması ve yeniden kullanılması, su tasarrufu sağlayan armatürlerin kurulması, şirketin su verimliliği uygulamalarıdır.

Atık Yönetimi: "Sıfır Atık" projesinin benimsenmesi ve binalarındaki sistematik geri dönüşüm ve atık azaltma çalışmaları, sürdürülebilir bina uygulamalarının temel bileşenleridir.

Sertifikalar ve Standartlar: Enerji ve çevre yönetimi için ISO sertifikalarını takip etmek, şirketin sürdürülebilirlik için uluslararası standartlara uyma konusundaki kararlılığını göstermektedir.

2023 yılı sonuna kadar tüm binalarımızda ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi kurulumu çalışmaları başlatılmış ve sertifikasyon süreçleri tamamlanmıştır. ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi de kurulmuş, sertifikasyon çalışmaları devam etmektedir. ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi çalışmaları kapsamında Doğuş GYO varlıklarının tamamı yer almaktadır. Detaylı bilgilere sürdürülebilirlik raporu kapsamında ulaşılabilir.

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

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

Enerji verimliliği çalışmalarımız kapsamında binada kullanılan yürüyen merdivenler sensörlüdür. Ayrıca yine enerji verimliliği sağlamak amacıyla yaz aylarında cam tavanların sera etkisini minimize etmek için ısıyı engelleyen perdeleme sistemi bulunmaktadır. Kışın ise ısınma amaçlı enerji kullanımını azaltmak amacıyla perdeler açılmakta ve gün ışığı verimli aydınlatma için kullanılmaktadır. -1. Kat koridor bölgesinde 57 adet 70w enerji tüketen armatürler, 13w enerji tüketen led armatürler ile değiştirilerek ayda 1.462 kw enerji tasarrufu sağlanmıştır. 2024 yılında enerji tasarruf çalışmaları artırılarak devam etmiştir. Bina genelinde yaklaşık 101.000 TL enerji tasarrufu sağlanmıştır.

2023 Eylül ayı içerisinde ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi sertifikası almak için ilk adımlar atılmış, bina enerji verimliliği etüdü yapılmış ve 2023 Kasım ayında sertifika alınmıştır.

Gebze Center AVM:

"Geleceğimiz Akıp Gitmesin" projesiyle 2020-2021 yılları arası %88 su tasarrufu sağlanmıştır. Gebze Center Avm ve Hyatt House Gebze, Gebze Belediyesi'nin israfın önlenmesi, kaynakların daha verimli kullanılması, işyerleri ve

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

evlerde atıkların önlenmesi için başlatmış olduğu "Sıfır Atık Projesi" kapsamında en fazla atık toplayan kuruluşlara verilen teşekkür belgesini almıştır. Türkiye Çevre Haftası kapsamında 6 Haziran 2022 tarihinde T.C. Kocaeli Valiliği ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından düzenlenen Çevre Günü Etkinliği'nde Gebze Center AVM'ye "Kocaeli İlinde Alışveriş Merkezleri Kategorisinde Sıfır Atık Belgesi Alan İlk Alışveriş Merkezi" belgesi teslim edilmiştir.

Ayrıca yeraltı AVM ve Otel drenaj hatlarından çıkan yağmur suları biriktirilerek, peyzaj alanlarının sulanmasında kullanılmış ve 2022 yılında 5,7 ton su tasarrufu sağlanmıştır. 2023 yılında 6,3 ton su tasarrufu sağlanmıştır. 2024 yılında da yağmur suları biriktirmeye devam edilmiş olup peyzaj sulamada kullanılmıştır. 2024 yılında toplam 6,2 ton su tasarrufu sağlanmıştır.

Yağmur suyunun biriktirilip bahçe sulamada kullanımıyla AVM'de bir yılda tüketilen toplam su miktarında yaklaşık % 8-10 azalma sağlanmıştır.

1 Temmuz 2020 yılından itibaren AVM otoparkında EŞARJ Elektrikli Araç Şarj İstasyonu kurulmuştur. Halka açık şarj istasyonlarında kullanılan enerjinin tamamı için yeşil enerji sertifikası temin edilerek rüzgar ve güneş gibi yenilenebilir enerji kaynaklarından elde edilen elektrik kullanılarak karbon emisyonlarının azaltılması için önemli bir adım atılmıştır. Nisan 2024 itibarıyla şarj istasyonu sayısı 4'den 7'ye, aynı anda şarj edilebilir araç sayısı ise 7'den 15'e çıkartılmıştır. Şarj istasyonu sayısının artırılması hedeflenmektedir.

Elektrikli araç şarj istasyonu ile 2023 yılında 142,689 kg CO2 salınımı azaltılmıştır. 2024 yılında ise toplam 468,442 kg CO2 salınımı azaltılmıştır.

Gebze Center AVM bünyesinde Gebze Belediyesi tarafından gerçekleştirilen "Elektronik Atıklar Fidana Dönüşün" projesi kapsamında 2.262 kg elektronik atık toplanmış ve 176 adet fidan dikilmiştir. 6 Haziran 2022 tarihinde gerçekleşen 30 dönümlük Sıfır Atık Ormanı açılışında proje paydaşı olan Gebze Center AVM'ye teşekkür plaketi verilmiştir. Gebze Center AVM'de 2023 yılında geri dönüşüme gönderilen kağıt, plastik, metal, elektronik ve tekstil atıkları toplamı 252,542 kg'dır. 2024 yılında geri dönüşüme gönderilen atık toplamı ise 263,411 kg'dır.

2023 yılında ISO 50001 Çevre Yönetim Sistemi sertifikası için de çalışmalara başlanmış, sertifika 22.11.2023 tarihli olarak alınmıştır.

D-Ofis Maslak:

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

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

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

Doğuş Holding tarafından kullanılan Entegre Çevre Bilgi Sistemi'ne veri girişleri düzenli olarak yapılmaya başlanmıştır. Atıkların düzenli olarak ölçülmesi ve azaltılmasıyla ilgili çalışmalar kapsamında 2024 sonuna kadar sıfır atık belgesi alınması için çalışmalar başlatılmıştır. Bu belge gereklilikleri kapsamında ofis ve toplantı katlarındaki ortak alanlarda bulunan ayrıştırma istasyonları istenilen kriterlere göre revize edilmiştir. Geçici depolama alanlarına eklenen hassas tartımlarla atık türlerinin ölçülmesi ve raporlanması çalışmalarına başlanmıştır. Tehlikeli kategorisi altında ayrıştırılan atık yağ vb. ürünler için geçici depolama alanları

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

oluşturulmuştur. Alınan bu aksiyonlara ek olarak, döngüsel ekonomi bilinci oluşması adına hem alt iş verenlere hem de Doğuş Holding çalışanlarına sıfır atık eğitimi verilmiştir.

Binanın çevreye duyarlılığı konusunda Doğuş Grubu şirketlerinden Doğuş Teknoloji'nin TÜBİSAD ile yaptığı iş birliği çalışmasıyla e-atıkların minimize edilmesi ile ilgili aksiyonlar alınmıştır. Bina içinde de elektronik atıklar, imha makinasında imha edilmektedir. Bunun dışındaki batarya, kablo, monitör gibi elektronik atıklar Doğuş Teknoloji tarafından toplanarak bertaraf edilmektedir.

İlerleyen dönemlerde İBB ile gerçekleştirilmesi planlanan bir projede ayrıştırılan gıdaların biyometizasyon tesislerinde tekrardan doğaya kazandırılması amaçlanmaktadır.

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

2023 yılında ISO 50001 sertifikası 14.12.2023 tarihli olarak alınmıştır. 2024 yılında ISO 50001 belgesi yenilenmiştir. ISO 50001 devamlılığının sağlanması için yapılması gereken geliştirmeler, enerji verimliliğinin sağlanması, ISO 14001 ve ISO 9001 Yönetim Sistemlerinin kurulum süreçlerinin tamamlanması için danışmanlık sözleşmesi yapılmıştır. Doğuş Holding'in Invendo çatısı altında geliştirilen start-up girişimlerinden birisi olan 3P Metrics ile başlatılan ISO 14064 raporlaması ve Doğuş Holding için yapılan ISO 14064 Kurumsal Karbon Ayak İzi hesaplaması tamamlanmıştır. ISO 14046 Kurumsal Su Ayak İzi hesaplaması ve raporlamasına başlanmıştır. Üst düzey Sürdürülebilirlik Konseyi üyeleri ve üst düzey yöneticilerin katılımıyla "Çift Öncelik Çalıştay" gerçekleştirilmiştir.

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

Gebze Center Otomotiv Showroom ve Servis;

Binada oluşan tehlikeli-tehlikesiz atıklar sınıflarına göre biriktirilip atık yönetmeliği kapsamında lisanslı geri kazanım tesislerine gönderilmektedir.

Klima santralleri egzoz fanları otomasyon sistemine bağlı olup belirlenen periyotlarda açılıp kapanmaktadır. Çalışma sonrası tüm bölgeler kontrol edilerek kullanılmayan aydınlatmalar kapatılmaktadır. Enerji tasarrufu sağlayan led aydınlatmalar kullanılmaktadır.

Gebze Center Otel;

Otel binasında %100 yenilenebilir enerji tüketilmektedir. Bununla ilgili belge The International Rec Standard tarafından 2024 yılı sonuna kadar geçerli olmak üzere Gebze Hyatt House otele verilmiştir. Buna ek olarak 2023 yılında ISO 50001 belgesi için de çalışmalara başlanmış ve belge 25.12.2023 tarihli olarak alınmıştır.

T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı öncülüğünde TÜV SÜD tarafından Haziran 2023'de Gebze Hyatt House Otele Sürdürülebilir Turizm 1. Aşama Belgesi verilmiştir. Otel personeline rutin olarak ISG, ilk yardım eğitimi ve yangın eğitimi verilmektedir.

Ayrıca portföyümüzde bulunan Doğuş Etiler Spor Merkezi (D.GYM 16-17 nolu bb) 2023 yılında ISO 50001 belgesi için çalışmalara başlanmış, sertifika 05.12.2023 tarihli olarak alınmıştır. ISO 50001 belgesi 2024 yılında yenilenmiştir.

Sosyal Etki Alanımız

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

etmektedir. Bunun yanında iştiraki bulunduğumuz Doğuş Otomotiv Etik Kodu, tüm operasyonlarımızda önemli bir yol gösterici olmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

Çalışanlara adil ücretlendirme ve ödüllendirme uygulamaları yapılmaktadır.

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

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

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

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

Doğuş GYO, 2024 yılında İnsan Hakları Politikası ile Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikasını yayınlamıştır. Politika kapsamında yapılan çalışmalar ve hedefler Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında ayrıntılı biçimde açıklanacaktır. Politikalara şirket internet sitesi üzerinden ulaşılabilir.

Doğuş GYO olarak, çeşitlilik içeren, eşitlikçi ve kapsayıcı bir iş yeri oluşturmaya kararlıyız. Kadınların liderlik rollerinde temsilini artırmak için hedefler doğrultusunda hareket ediyoruz. Ayrıca, tüm çalışanların kariyerlerini geliştirmek ve başarımıza katkıda bulunmak için eşit fırsatlara sahip olmalarını sağlamayı önceleyen eğitim programları uyguluyoruz. Bu girişimler, herkesin kendini değerli hissettiği ve tam potansiyeline ulaşması için güçlendirildiği bir işyeri yaratma stratejimizin temelini oluşturmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

2021-2022 ve 2022-2023 eğitim öğretim yıllarında üç kız öğrenci program kapsamında stajlarını tamamlamıştır.

Proje 2023-2024 eğitim öğretim yılında da devam etmektedir. Bu kapsamda 1 kız öğrenciye staj imkanı sağlanmıştır. 2024-2025 Eğitim Öğretim yılında 1 kız öğrenci ile sözleşme yapılmıştır.

Kitap okumanın önemine dikkat çekerek farkındalık oluşturmak için Kültür Bakanlığı Gebze İlçe Halk Kütüphanesi ile birlikte “Her Yerde Okuyoruz” isimli kitap okuma etkinliği Gebze Center AVM’de gerçekleştirilerek gençler kitaplarla buluşturulmuştur.

2024 Nisan ayında “Eşit Bakım, Eşit Zihin Yükü” farkındalık kampanyası kapsamında hazırlanan enstalasyon Gebze Center AVM’ de ortak alanında sergilenmiştir.

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

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

Doğuş GYO 2023 yılında planladığı Kiracı Memnuniyet Anketini 2024 ilk çeyrekte tamamlamıştır. Tüm varlıklardaki kiracıların katıldığı anketin sonuçları geniş kapsamlı olarak değerlendirilmektedir. Anket sonuçlarıyla ilgili detaylı açıklama sürdürülebilirlik raporunda yer alacaktır.

Doğuş GYO, kiracılarının memnuniyet oranını ölçmek üzere bina yönetim, bakım-onarım ve güvenlik hizmetleri, bina yönetimi ile iletişim, şikâyet mekanizmaları, ekolojik çevreye katkı, sosyal çevreye katkı, kiralama süreçleri, tesisat düzenlemeleri, faturalandırma ve bilgilendirme sıklığı başlıklarını içeren 16 soruluk anket çalışması yürütmüştür. Katılımcıların ilgili sorulara 1 ila 5 arasında puan vermeleri istenmiştir. 5 gayrimenkul ve 143 veri girişi üzerinden yapılan değerlendirmede memnuniyet oranı %95,80 (4,79 / 5) olarak belirlenmiştir. Yapılan memnuniyet ölçümü çalışmasında kullanılan 16 sorudan 9’u sürdürülebilirlik alanındaki başlıklar üzerinden sorulmuştur.

Tedarikçi Memnuniyet Anketinin planlaması yapılmış, 2024 yılı içinde hayata geçirilmesi hedeflenmiştir.

IV-FİNANSAL DURUM

Kamu Gözetim Kurumu, 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu çerçevede 31 Aralık 2024, 30 Eylül 2024, 30 Haziran 2024, 31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 30 Eylül 2023, 30 Haziran 2023 ve 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

Şirketin 01.01.2024-31.12.2024 dönem karı 978.176.125-TL'dir (31.12.2023 karı: 2.665.299.853-TL). Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

Şirketin operasyonel ve finansal hedefleri kapsamında 2024 yılına ilişkin kira gelirleri, faaliyet karı bütçe rakamlarının üzerinde, şirket hedeflerine uygun olarak gerçekleşmiştir.

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

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

31.12.2024 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 14.890.642.434-TL'dir. (31.12.2023: 14.456.131.610-TL) Özkaynaklarımız aktif toplamımızın yaklaşık %72'sini oluşturmaktadır.

01.01.2024- 31.12.2024 tarihlerinde satış hasılatı 801.570.945-TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 791.931.515-TL) Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketin 31.12.2024 dönem sonu itibarıyla 58.000.000 Euro ve 120.000.000-TL tutarında kredi anapara borcu bulunmaktadır.

Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla 23.755.648-Euro tutarında leasing sözleşmesinden doğan anapara yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir;

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2024	31.12.2023
Toplam Varlıklar	14.890.642	14.456.132
Özkaynaklar	10.710.194	9.980.660
Toplam Yabancı Kaynaklar	4.180.448	4.475.472
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	28,07 %	30,96 %
Toplam Finansal Borç	3.133.537	4.231.126
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	21,04%	29,27%

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	31.12.2024	31.12.2023
Hasılat	801.571	791.932
Satışların Maliyeti	(141.068)	(122.939)
Brüt Kar	660.503	668.992
Faaliyet Karı	1.008.912	2.800.755
Brüt Kar / Satışlar (%)	82,40%	84,47%

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

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

c) Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar:

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

31.12.2024 tarihi itibarıyla portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir;

Portföy Dağılımı (Bin TL)	31.12.2024	31.12.2023
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	14.788.768	14.258.645
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	28.558	54.096
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	73.316	143.391
Toplam Portföy Değeri	14.890.642	14.456.132

Gayrimenkul Portföyü

Doğuş Center Maslak

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

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

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

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %18,57 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporuna göre 2.745.720.000-TL'dir.

D-Ofis Maslak

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde % 27,80 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporuna göre binanın değeri: 4.110.819.000-TL'dir.

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

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

Doğuş Etiler-Spor Merkezi

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

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

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

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporlarına göre ilgili bağımsız bölümlerin ekspertiz değeri 414.480.000-TL'dir.

Gebze Center AVM

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

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

66.072,72 m² kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza alanı olan, sinema, bowling, GYM ve çocuk eğlence alanlarının bir arada bulunduğu Gebze Center; 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçti ve yılda yaklaşık 10 milyonun üzerinde ziyaretçi alıyor.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %42,85 oranında bir paya sahip olan bina ve arsanın değeri, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporuna göre 6.337.489.000-TL'dir.

www.gebzecenter.com.tr

Gebze Center - Otel

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 %5,41 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporuna göre 800.390.000-TL'dir.

Gebze Center – Otomotiv Showroom ve Servis

Bölgenin ilk ve tek alışveriş merkezi olan Gebze Center AVM ile aynı alan içinde olması, mevcut AVM'nin sağladığı yoğun sirkülasyon 2018 yılında açılmış olan Otomotiv, Showroom ve Servis alanı, Gebze bölgesine de önemli bir katkı sağlamaktadır.

Gebze Center - 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 %2,57 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporuna göre 379.870.000-TL'dir.

Kiralanın Varlıklarla İlgili Bilgiler

Gayrimenkul bazında 2024 yılına ilişkin kira geliri verileri aşağıda belirtilmiştir.

Gayrimenkuller	Kira Geliri-Bin TL
Gebze Center AVM	389.041
Doğuş Center Maslak	164.367
D-Ofis Maslak	179.234
DC Etiler Spor Salonu (16-17 B.B.)	25.379
Gebze Center Otel	30.320
Gebze Center Otomotiv	13.230
Toplam	801.571

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

Ekspertiz Rapor Özetleri

Değerleme Konusu

Raporu Hazırlayan

Rapor Tarih/No

Tapu Bilgileri

Nihai Değer

Sigorta Değeri

Doğuş Center Maslak

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

26.12.2024/DGGYO-2410092

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

2.745.720.000 TL

50.900.902 EURO

Değerleme Konusu

Raporu Hazırlayan

Rapor Tarih/No

Tapu Bilgileri

Nihai Değer

Sigorta Değeri

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

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

26.12.2024/DGGYO-2410093

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

414.480.000 TL

9.451.958 EURO

Değerleme Konusu

Raporu Hazırlayan

Rapor Tarih/No

Tapu Bilgileri

Nihai Değer AVM-Arsa

Nihai Değer Otel

Nihai Değer Showroom

Sigorta Değeri

Gebze Center AVM-Otel- Otomotiv Showroom ve Servis

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

26.12.2024/2024-626

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., 6758 Ada nolu, 2 ve 4 parsel

6.337.489.000 TL

800.390.000 TL

379.870.000 TL

120.745.955 EURO (Otel ve Showroom-Servis Alanı dahil)

Değerleme Konusu

Raporu Hazırlayan

Rapor Tarih/No

Tapu Bilgileri

Nihai Değer

Sigorta Değeri

D-Ofis Maslak

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

26.12.2024/2024 - 627

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

4.110.819.000 TL

72.098.096 EURO

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.557.958	54.095.987
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a) III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.788.768.000	14.258.645.335
C İştirakler İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		73.316.476	143.390.293
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	14.890.642.434	14.456.131.615
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	2.260.047.559	2.919.409.336
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	873.489.476	1.311.716.384
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	10.710.194.343	9.980.659.513
Diğer kaynaklar		1.046.911.056	244.346.377
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	14.890.642.434	14.456.131.610
Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
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)	28.554.275	54.091.364
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	30.472	43.995
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(I)	22.806.874	37.226.092

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	%0	%0	<%10
2 Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a). (b)	(B+A1)/D	%99,32	%98,63	>%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	%0,19	%0,37	<%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	%29,26	%42,39	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	%0,19	%0,37	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/1(l)	L/D	%0,15	%0,26	<%10

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

31 Aralık 2024 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 uyumştur.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

	Dipnot	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		68.032.236	173.909.345
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	28.557.958	54.095.987
Ticari Alacaklar		30.879.172	114.215.020
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5,24	8.403.278	95.063.502
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	22.475.894	19.151.518
Diğer Alacaklar	6	28.777	117.651
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		28.777	117.651
Peşin Ödenmiş Giderler	7	2.789.890	2.927.194
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	1.248.402	844.295
Diğer Dönen Varlıklar	13	4.528.037	1.709.198
Duran Varlıklar		14.822.610.198	14.282.222.265
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	14.788.768.000	14.258.645.335
Maddi Duran Varlıklar	10	7.473.239	10.689.388
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	1.049.680	1.261.876
Peşin Ödenmiş Giderler	7	24.976.058	11.193.767
Diğer Duran Varlıklar	13	343.221	431.899
Toplam Varlıklar		14.890.642.434	14.456.131.610
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		615.502.141	795.026.455
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	471.749.782	559.267.903
Ticari Borçlar		134.014.487	219.719.536
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 24	77.662.285	196.129.305
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	56.352.202	23.590.231
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		573.791	940.473
Diğer Borçlar	6	644.213	708.988
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		644.213	708.988
Kısa Vadeli Karşılıklar	12	3.792.480	2.676.677
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	12	3.792.480	2.676.677
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	3.069.540	10.331.310
Ertelenmiş Gelirler		1.657.848	1.381.568
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	1.657.848	1.381.568
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.564.945.950	3.680.445.642
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	2.661.787.253	3.671.857.817
Diğer Borçlar	6	4.221.167	5.473.643
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		4.221.167	5.473.643
Ertelenmiş Gelirler		1.051.985	32.993
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	1.051.985	32.993
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.401.329	3.081.189
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	12	2.401.329	3.081.189
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	895.484.216	-
ÖZKAYNAKLAR		10.710.194.343	9.980.659.513
Ödenmiş Sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	4.038.242.399	4.038.242.399
Paylara İlişkin Primler	15	2.911.686.565	2.911.686.565
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birlikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	15	(2.753.233)	(3.192.600)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		46.329.194	46.329.194
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.406.505.507	(9.713.684)
Net Dönem Karı veya Zararı		978.176.125	2.665.299.853
TOPLAM KAYNAKLAR		14.890.642.434	14.456.131.610

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	801.570.945	791.931.515
Satışların Maliyeti (-)	16	(141.068.443)	(122.939.097)
BRÜT KAR		660.502.502	668.992.418
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(74.294.745)	(81.333.064)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	514.811.541	2.269.850.742
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(92.107.243)	(56.755.363)
ESAS FAALİYET KARI		1.008.912.055	2.800.754.733
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI			
Finansman Gelirleri	20	11.646.618	6.994.713
Finansman Giderleri (-)	21	(778.307.812)	(2.405.076.424)
Parasal Kayıp Kazanç	18	1.382.140.517	2.262.626.831
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.624.391.378	2.665.299.853
Dönem Vergi Gideri/Geliri	22	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	22	(646.215.253)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		978.176.125	2.665.299.853
DÖNEM KARI / ZARARI		978.176.125	2.665.299.853
Pay Başına Kazanç / (Zarar)	23	2,946	8,028
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları <i>Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi</i>	12	627.668 (188.301)	(931.640) -
DİĞER KAPSAMLI GİDER		439.367	(931.640)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		978.615.492	2.664.368.213

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

Bağımsız Denetimden Geçmiş	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş Karlar			Toplam
						Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	
1 Ocak 2023 Bakiyesi	15	332.007.786	4.038.242.399	2.911.686.565	(2.260.960)	46.329.194	(5.735.009.156)	5.725.295.472	7.316.291.300
Transferler		-	-	-	-	-	5.725.295.472	(5.725.295.472)	-
Toplam Kapsamlı Gider		-	-	-	(931.640)	-	-	-	(931.640)
Net Dönem Karı / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	2.665.299.853	2.665.299.853
31 Aralık 2023 Bakiyesi		332.007.786	4.038.242.399	2.911.686.565	(3.192.600)	46.329.194	(9.713.684)	2.665.299.853	9.980.659.513
1 Ocak 2024 Bakiyesi		332.007.786	4.038.242.399	2.911.686.565	(3.192.600)	46.329.194	(9.713.684)	2.665.299.853	9.980.659.513
Transferler		-	-	-	-	-	2.665.299.853	(2.665.299.853)	-
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 22)	-	-	-	-	-	-	(249.080.662)	-	(249.080.662)
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	439.367	-	-	-	439.367
Net Dönem Karı / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	978.176.125	978.176.125
31 Aralık 2024 Bakiyesi		332.007.786	4.038.242.399	2.911.686.565	(2.753.233)	46.329.194	2.406.505.507	978.176.125	10.710.194.343

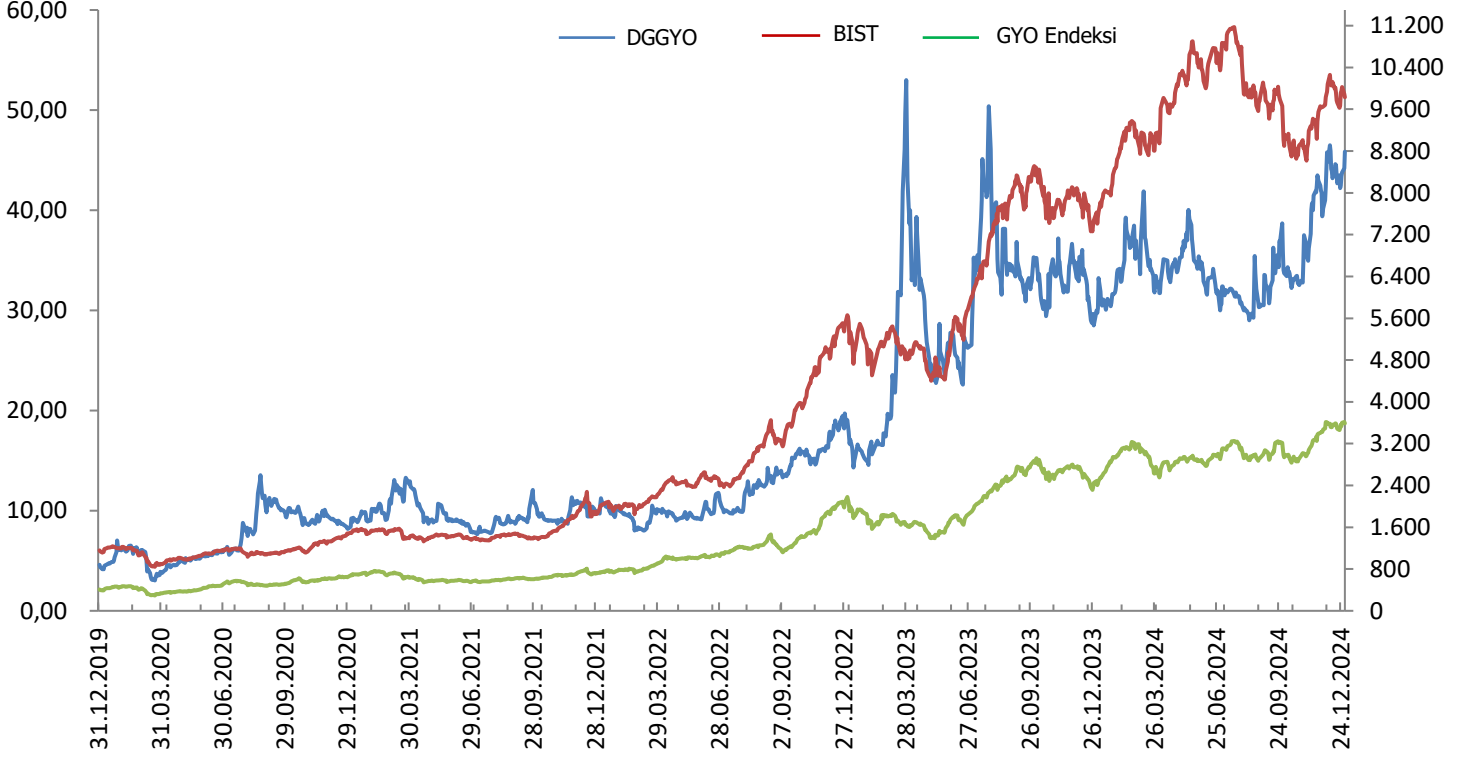
DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHLİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023
	Dipnot	31 Aralık 2024	
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		576.985.448	578.796.155
Dönem karı		978.176.125	2.665.299.853
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(385.771.219)	(2.017.104.333)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10	5.260.579	5.280.035
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	(3.460.388)	2.534.457
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20	(11.646.618)	(6.994.713)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	323.602.450	334.357.214
Vergi gideri / (geliri) ile ilgili düzeltmeler		645.811.146	20.352
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		403.746.059	2.042.494.625
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(450.369.204)	(2.246.142.570)
Parasal kayıp/ (kazanç)		(1.298.715.243)	(2.148.653.733)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(26.710.013)	(74.852.099)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		83.335.848	(62.664.485)
Diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		88.874	21.279
Ticari borçlardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(85.705.049)	(22.860.577)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(24.429.686)	10.651.684
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış		(16.779.255)	3.300.049
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		(7.650.431)	7.351.635
Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		565.694.893	573.343.421
Alınan faiz		11.614.180	7.023.003
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12	(323.625)	(1.570.269)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(81.585.695)	(5.976.626)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(79.753.461)	(4.336.593)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		178.376	7.254
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.010.610)	(1.647.287)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(504.314.046)	(543.289.477)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	4	56.875.457	137.793.018
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	4	(392.724.754)	(288.375.975)
Diğer nakit giriş çıkışları		-	(53.526.851)
Ödenen faiz	4	(168.464.749)	(339.179.669)
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(16.627.884)	(15.893.750)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce			
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C+D)		(25.542.177)	13.636.302
E. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve			
Nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C+D+E)		(25.542.177)	13.636.302
F. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		54.067.697	40.431.395
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E+F)	3	28.525.520	54.067.697

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

31.12.2024 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanıŐ fiyatı 45,84-TL olup piyasa değeri 15.219.236.910-TL'dir.

**d) Şirket Kar Dağıtım Politikası ve 2023 Yılının Kar Dağıtımı Hakkında Bilgi****Kar Dağıtım Politikası**

Şirket karının dağıtımı konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

Kar daėıtım politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve Esas Mukavelemizde yer alan hűkűmler çerçevesinde Yönetim Kurulu kar daėıtım teklifini hazırlayıp Genel Kurulun onayına sunmaktadır. Genel Kurul Toplantısında karın daėıtılıp daėıtılmayacağı ne Őekilde ve ne zaman daėıtılacağı hususları görűşűlűp karara baėlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tűm bildirimler yasal sűreleri içerisinde yerine getirilmektedir.

Őirket, kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan dűzenlemelere uyar.

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

Őirket'in finansal tablolarındaki net dűnem ve geçmiŐ yıl zararlarının uygun űzsermaye kalemleriyle mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereėi veya vergisel yűkűmlűlűk doėurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiŐ yıl zararları net daėıtılabilir karın tespitinde indirimine konu edilebilir.

Buna gűre;

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

Kar Dağıtım Zamanı

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

2023 Yılı Kar Dağıtımı

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan web sayfamızdaki "Yatırımcı İlişkileri" bölümü altında, 05.04.2024 tarihinde yapılan 2023 Yılı Genel Kurul Bilgileri içerisinde "Kar Dağıtım Tablosu" kısmında yer almaktadır.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 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 2023-31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin enflasyon muhasebesi uygulaması sonrası solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2023 yılı faaliyetlerinden 1.846.046.906-TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na (VUK) göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (584.015.417,95)-TL dönem zararı gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanan Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak; SPK mevzuatına göre hesaplanan enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarında 1.846.046.906-TL dönem karı elde edilmesine rağmen, Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan 2023 yılı yasal kayıtlarımızda (584.015.417,95)-TL tutarında zarar edilmiş olması nedeniyle kar dağıtımı yapılmayarak ilgili zarar tutarının geçmiş yıllar zararları hesabına alınmasına ve dağıtılabılır kar bulunmadığından kar dağıtımı yapılmamasına, bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2023 yılı Kar Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'un bilgisine ve onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

05.04.2024 tarihli Genel Kurul toplantısının 7. Maddesinde görüşülen ilgili husus oybirliği ile kabul edilmiştir.

V-ŞİRKETİN RISK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ

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

Kurumsal Yönetim Tebliği II 17.1 Ek Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.5.9 gereği olarak iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyiş ve etkinliği gözetimi Holding İç Denetim ve Holding Risk bölümleri tarafından düzenli olarak takip edilmekte ve düzenli olarak yapılmaktadır.

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

Şirketin portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkanları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

zaman alternatif yatırım imkanlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir. Şirketin periyodik olarak düzenlenen bağımsız denetim raporlarında şirketin maruz kalınabilecek risklerin niteliği konusunda detaylı bilgiler verilmektedir ve bu bilgiler kamuya açıklanıp pay sahipleri ile paylaşılmakta ayrıca şirketin internet sitesinde de yer almaktadır.

Kredi Riski

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

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

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

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

Doğuş Center Etiler de bulunan 16 ve 17 nolu bağımsız bölümler 26.12.2018 tarihinde satın alınarak portföye dahil edilmiştir. İlgili alanlarda hali hazırda D-GYM firması kiracı olarak yer almaktadır.

Ayrıca şirket kiracılardan teminat mektubu olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

25.12.2018 tarihinde tapu devri tamamlanarak şirket portföyüne dahil olan D-Ofis Maslak binası 01.02.2019 tarihli kira sözleşmesi ile bir bütün halinde Doğuş Holding A.Ş. ye kiralanmıştır. Tahsilat sorunu riski yaşanmamaktadır.

Likidite Riski

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

31.12.2024 Finansal Durum tablosunda cari oran (Dönen Varlıklar/KVYK) 0,11 seviyesinde gerçekleşmiştir

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

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

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

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

Şirket, Halkbank A.Ş.'den 26 Ocak 2017 tarihinde "Proje Finansmanı" kapsamında ilk iki yıl anapara geri

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 11.11.2019 tarihinden almış olduğu karar doğrultusunda 20 milyon Euro tutarındaki kredinin TL'ye dönüştürülmesi hususunda Halkbank ile anlaşma sağlanmıştır. İlgili kredinin şartları; 6 ayda bir faiz vade sonunda (Kasım 2022) anapara ödemeli, yıllık faiz oranı %15,5 olarak belirlenmiştir. Halkbank ile yapılan görüşmeler sonucunda 23 Mart 2020 tarihinde kredi faiz oranı %14,5 olarak revize edilmiştir. Temmuz ayından itibaren ilgili oran %13 seviyesine iyileştirilmiştir. 127.820.000-TL tutarındaki kredi 9 Kasım 2022 tarihinde kapatılmıştır. 14 Aralık 2022 tarihli KAP açıklaması ile, şirket faaliyetlerinin gerektirdiği finansman ihtiyacının karşılanması amacıyla gerektiğinde kullanılmak üzere iki yıl vadeli 200.000.000-TL tutarında kredi limiti tahsis edilmiştir.

31.12.2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Piyasa Riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır. 31.12.2024 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nun 25.3 dipnotunda detaylı bilgi paylaşılmıştır.

Kur Riski

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

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

Şirketin 31.12.2024 dönem sonu itibarıyla 58.000.000 Euro ve 120.000.000 TL tutarında kredi anapara borcu bulunmaktadır.

Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla 23.755.648 Euro tutarında leasing sözleşmesinden doğan anapara yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirket 06.10.2018 tarihinde Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında yayınlanan 32 sayılı karar doğrultusunda yabancı para cinsinden tüm kira kontratlarını ilgili tebliğde belirtilen usuller doğrultusunda Türk Lirasına çevirmiştir.

Şirketin Euro kredi borçları nedeniyle döviz kurunda yaşanabilecek %20 değişimin şirketin mali yapısına kur etkisinin yaklaşık 600,85 milyon TL'dir. Detaylı bilgi Bağımsız Denetim Raporu'nun 25.3 dipnotunda bilgi verilmiştir.

Faiz oranı riski

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

31.12.2024 tarihli bağımsız denetim raporunun 25.3 nolu dipnotunda detaylı bilgi verilmiştir.

Finans Dışı Risk Yönetimi

Doğuş GYO olarak finans dışı riskler konusunda yaptığımız önemli risklerin belirlenmesi çalışması sürdürülebilirlik yönetimi kapsamında ele alınmaktadır. Kapsamlı risk yönetimi taahhüdümüzün bir parçası olarak finansal olmayan riskleri tanımlamanın, değerlendirmenin ve azaltmanın önemini kabul etmekteyiz. Çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) faktörlerini içeren bu riskler, faaliyetlerimiz, itibarımız ve uzun vadeli değer yaratma hedeflerimiz üzerinde önemli etkilere sahip olabilir.

2024 yılında, finansal olmayan risk yönetimi çerçevemizi geliştirmek için çeşitli proaktif adımlar atmaya devam ettik ve bu zorlukları ele almak ve ortaya çıkan fırsatlardan yararlanmak için çalışmalarımızı sürdürdük.

Risk Kategorisi	Riskin Tanımı	Azaltma Stratejileri
Çevresel Riskler		
İklim Değişikliği	Aşırı hava olaylarının sıklığının artması ve karbon emisyonlarıyla ilgili düzenleyici değişiklikler.	- Karbon ayak izi ölçümlerine başlanması (Kapsam 1 ve Kapsam 2)
		- Varlıklarda enerji verimliliğinin artırılması yönünde çalışmalar başlatılması
		- İklim değişikliği ile ilgili konuların operasyonel stratejilere entegre edilmesi için politika çalışmalarına başlanması
		- ISO 50001 ve ISO 14001 sertifikaları.
Su Kıtılığı	Faaliyet bölgelerinde olası su sıkıntısı yaşanması durumu	- Su tasarrufu önlemlerinin uygulanması (yağmur suyu hasadı, verimli sulama, vb.).
		- Binalarda su tasarrufu sağlayan teknolojilerin ve operasyonel değişikliklerin teşvik edilmesi
Sosyal Riskler		
Paydaş Katılımı	Toplumla ilişkiler, çalışan memnuniyeti ve kiracı beklentileri ile ilgili potansiyel riskler.	- Kilit Paydaşlarla düzenli anketler ve toplantılar aracılığıyla geri bildirim odaklı diyalog geliştirme
		- Paydaşların endişelerinin operasyonel kararlara entegre edilmesi.
Sağlık ve Güvenlik	Kiracıların, çalışanların ve ziyaretçilerin sağlık ve güvenliğine yönelik riskler.	- Önlem içeren sağlık ve güvenlik uygulamaları
		- TSE Covid-19 Güvenli Hizmet Sertifikası gibi sertifikaları sürdürmek.
		- Güvenlik önlemlerinin sürekli izlenmesi ve güncellenmesi.
Yönetişim Riskleri		
Uygunluk Yükümlülükleri	Sürdürülebilirlik raporlaması ve ÇSY konularında yükümlülüklerin artması.	- Sağlam yönetim yapıları oluşturmak.
		- CSRD ve TSRS raporlama standartları gibi düzenlemelere hazırlıklı olmak için çalışmalara başlanması
Etik Süreçler	Etik olmayan davranışlar ve kurumsal iş etiği ile ilgili konuların yönetsel süreçlerinin risk yönetimine entegre edilmesi	- Güçlü Etik Kod için vakaların incelenmesi.
		- İnsan Hakları Politikası ve Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası yayınlanması
		- Düzenli etik eğitimleri ve metriklerin izlenmesi
İtibar ve Marka Riskleri		
Sürdürülebilirlik ve Sosyal Onay	Sürdürülebilirlik beklentilerinin karşılanmaması halinde marka ve itibarın zarar görme riski.	- Sürdürülebilirliğin temel iş stratejisine entegre edilmesi
		- Sürdürülebilir bina uygulamaları ile ilgili çalışmaların devam ettirilmesi
		- Raporlamada şeffaflığın artırılması.
		- ÇSY konularında proaktif paydaş katılımı.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		- Kurumsal Yönetim Uyum Tebliği Sürdürülebilirlik Beklentilerinin karşılanması
Tedarik Zinciri Riskleri		
Tedarikçi Güvenilirliği ve ÇSY Uyumluluğu	Tedarik zincirindeki olası aksaklıklar veya potansiyel risklerin yönetilmesi (ürün ve hizmetlerin temin edilememesi)	- Tedarikçi durum tespiti süreçlerini güçlendirmek. - Tedarikçilerin ÇSY standartlarına uymasını sağlamak. - Düzenli denetimler gerçekleştirerek satın alma süreçlerinde sürdürülebilirlik kriterlerinin uygulanması

Finansal Olmayan Varlıklar

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

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

Hukuki süreçlere ilişkin gelişmeler KAP sisteminde düzenli olarak açıklanmaktadır.

Sermaye Yönetimi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 04.04.2013 tarih, 355 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim 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 01.01.2024-31.12.2024 döneminde 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 27.12.2024 tarih 2024-07 sayılı komite toplantısında 2024 yılında şirketin mali yapısının ve risklerinin genel olarak değerlendirmesini yaparak şirket Yönetim Kurulunun bilgi ve onayına sunmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından şirket sermayesinin TTK'nın 376'ncı maddesi kapsamında karşılıksız kalıp kalmadığı değerlendirilmiştir. Şirketin 332.007.786-TL olan ödenmiş sermayesinin 31.12.2024 tarihi itibarıyla şirketin özkaynaklar tutarı ile varlığını koruduğu teyit edilmiştir.

Şirket 01.01.2024-31.12.2024 dönemi içinde yasal bildirimlerini ve mevzuat gerekliliklerini eksiksiz olarak yerine getirmiştir. Herhangi bir cezai yaptırım durumu olmamıştır.

VI-DİĞER HUSUSLAR**a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:**

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	8.403.278	9.828.339
Doğuş Holding A.Ş.	-	69.336.994
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	-	15.073.726
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	-	824.443
Toplam	8.403.278	95.063.502
İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	7.038.812	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	3.819.950	-
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yat. A.Ş.	396.000	176.720
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	95.413	-
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm Tic. A.Ş.	27.026	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	6	-
Havana Yayıncılık Tur. ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	-	17.637
Toplam	77.662.285	196.129.305

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 58.000.000 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır. İlişkili taraflardan olan şüpheli alacaklar için gider tanımlanmamaktadır.

Şirket, finansal alacak ve borçları için ilişkili şirketlerinden faiz tahakkuk etmektedir. Yıl içinde her ay faiz oranı değişkenlik göstermektedir. 31 Aralık 2024 için kullanılan faiz oranı TL için %55,09'dir (31 Aralık 2023: TL için %43,74). İlişkili şirket bakiyeleri için belirlenmiş vade 5 gündür.

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2024 ve 2023 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 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	102.834.752	111.904.259
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	51.522.134	55.552.747
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	30.320.502	33.996.078
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	25.378.567	46.476.523
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	7.471.541	7.809.827
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	605.102	620.010
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	204	-
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş. (*)	-	293.610
Toplam	457.619.610	448.052.968

Şirket'in 1 Ocak 2024 -31 Aralık 2024 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 63.343.155 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 61.638.542 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 1.682.630 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (1 Ocak 2023 -31 Aralık 2023 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 17.908.313 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. İlgili gelirin 13.146.627 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 4.761.686 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Hizmet giderleri ve diğer giderler		
Doğuş Holding A.Ş. (*)	106.155.770	73.965.666
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	10.526.211	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği (**)	4.947.241	4.276.750
VDF Filo Kiralama A.Ş. (***)	2.376.507	1.447.770
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. (****)	1.241.161	956.631
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yat. A.Ş.	375.378	187.398
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	131.528	109.644
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic. A.Ş.	90.535	90.920
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	59.634	-
Antur Turizm A.Ş.	35.931	125.803
Lacivert Turizm A.Ş.	21.128	-
Meng Unlu Mam. Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	20.020	-
Cüneyt Usta Restoran Gıda Tur. Tic. A.Ş.	12.194	-
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	-	28.401
Toplam	125.993.238	81.188.983

(*) Şirket'in garantörlük komisyonu, finansman maliyeti giderlerini kapsamaktadır.

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

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

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

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

Şirketin 20.07.2015 tarih 2015/421 sayılı kararı ile kabul edilmiş olan "İnsan Kaynakları ve Eğitim Politikası" ile "Personel Yedekleme Politikası"ve "İnsan Hakları Politikası" bulunmaktadır. 17.12.2024 tarih 2024/20 sayılı kararı ile kabul edilmiş olan "İş Etiği ve Uyum Politikası" da bulunmaktadır. Ayrıca bu konularda 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 10 kişi şirket tarafından yaptırılan sağlık ve hayat sigortası kapsamındadır. Ayrıca şirket çalışanlarımız gerekli mesleki eğitimler verilerek konferans ve seminerlere katılım imkanı sağlanmaktadır.

Şirkette toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Personelin izin almak kaydıyla dernek kurma özgürlüğü kısıtlanmamıştır. Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü 2.401.329-TL (31.12.2023: 3.081.189-TL) dir.

Kullanılmamış izin karşılığı olarak 3.792.480-TL (31.12.2023: 2.676.677-TL) ayrılmıştır.

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

Şirket 2023 Faaliyet Raporu, LACP tarafından düzenlenen "2023/24 Vision Awards Annual Report Competition" yarışmasında "Platinum Winner Worldwide", dünya çapında en iyi 100 rapor arasında 9. sırada yer alarak "Top 100 Reports Worldwide" ve "Technical Achievement Award" olmak üzere 3 ödül kazanmıştır.

2024 YILI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BEYANI

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

Şirketimiz 01.01.2024-31.12.2024 hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasında gerekli özeni göstermiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır.

Doğuş GYO; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinde, 02.10.2020 tarihinde yayınlanan Resmi Gazete ile yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (II-17.1.a) ile gelen düzenlemeye göre Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamında 2023 yılı verilerini KAP üzerinden ve Faaliyet Raporu içeriğinde açıklamıştır. Gönüllük esasına dayalı olan ve "Uy ya da Açıkla" prensibi ile raporlanması gereken çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim alanındaki beyanlara ilgili çerçevede, kurumsal yönetim uyum raporunda ve faaliyet raporu içeriğinde yer verilmektedir.

Şirketimizin 2023 yılı "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi Raporu" 2023 yılı Faaliyet Raporumuz ile eş zamanlı olacak şekilde şirket internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Bölüm I - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

16.09.2024 tarihli Pay Piyasası Düzenlemelerine ilişkin Yönerge doğrultusunda Alt Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

01.01.2024-31.12.2024 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirketimiz 01.01.2024-31.12.2024 hesap döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasında gerekli özeni göstermiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır. Ayrıca; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinde, 02.10.2020 tarihinde yayınlanan Resmi Gazete ile yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (II-17.1.a) ile gelen düzenlemeye göre 2023 yılı sonu Faaliyet Raporumuzda Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi şablonuna da yer verilmiştir.

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

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2023 yılına ait sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamında hazırlanan "Sürdürülebilirlik Raporu" duyurusu Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) yayınlanmıştır. Ayrıca şirketimizin kurumsal internet sitesi olan www.dogusgyo.com.tr adresinde yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

Şirketimizin 2024 yılı "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi Raporu" 2024 yılı Faaliyet Raporumuz ile eş zamanlı olacak şekilde Şirket internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Sermaye Piyasasında Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği Seri VIII No 51'e uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme raporu hazırlamak üzere 15.12.2014, 15.12.2015, 14.12.2016, 14.12.2017, 14.12.2018, 13.12.2019, 14.12.2020, 14.12.2021, 14.12.2022, 14.12.2023 ve 13.12.2024 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

13.12.2024 tarihinde yapılan KAP açıklaması ile 2025 yılında Kurumsal Yönetim hizmetinin Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'den alınmasına yönelik sözleşme imzalandığı duyurulmuştur.

07.07.2015-07.07.2016 dönemine ait rapor 07.07.2015 tarihinde,
28.06.2016-28.06.2017 dönemine ait rapor 28.06.2016 tarihinde,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

31.05.2017-31.05.2018 dđnemine ait rapor 31.05.2017 tarihinde,
31.05.2018-31.05.2019 dđnemine ait rapor 31.05.2018 tarihinde,
30.05.2019-30.05.2020 dđnemine ait rapor 30.05.2019 tarihinde
01.06.2020-01.06.2021 dđnemine ait rapor 01.06.2020 tarihinde,
31.05.2021-31.05.2022 dđnemine ait rapor 31.05.2021 tarihinde,
31.05.2022-31.05.2023 dđnemine ait rapor 31.05.2022 tarihinde,
31.05.2023-31.05.2024 dđnemine ait rapor 31.05.2023 tarihinde,
31.05.2024-31.05.2025 dđnemine ait rapor 31.05.2024 tarihinde, yayınlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) açıklama yapılmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'nin 31.05.2024-31.05.2025 dđnemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9,58 olarak belirlenmiŐtır.

	07.07.2015	28.06.2016	31.05.2017	31.05.2018	30.05.2019	01.06.2020	31.05.2021	31.05.2022	31.05.2023	31.05.2024
Pay Sahipleri	89,68	94,74	95,18	95,18	95,18	95,18	95,18	95,18	94,20	94,24
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	78,54	88,52	95,67	97,84	98,84	98,84	98,84	98,80	96,84	96,84
Menfaat Sahipleri	72,76	86,88	86,88	86,88	87,88	87,88	89,90	81,87	96,70	99,48
Yönetim Kurulu	77,43	86,85	88,43	90,01	89,13	90,52	92,10	92,66	94,45	94,45
Not	8,01	8,92	9,17	9,28	9,29	9,34	9,42	9,32	9,53	9,58

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'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 ettirmiŐtır.