

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

Ticaret Odası : İstanbul

Ticaret Sicil No: 373764-O

Mersis No : 0648-0081-4890-0019

Şirketimizin 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, aşağıda yazılı gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 25 Mart 2026 Çarşamba günü, saat 11:00'de Şirket Merkezi'nin bulunduğu "Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul" adresinde tüm hak ve menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılacaktır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 415 inci maddesinin 4üncü fıkrası ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30 uncu maddesinin 1 inci fıkrası uyarınca, Genel Kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay senetlerinin depo edilmesi şartına bağlanamayacaktır. Bu çerçevede, pay senetlerini Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) düzenlemeleri çerçevesinde kaydileştirmiş olan ortaklarımızın Genel Kurul Toplantısı'na katılmak istemeleri durumunda paylarını bloke ettirmeleri gerekmemektedir. Ancak, kimliklerinin ve hesaplarındaki paylara ilişkin bilgilerin Şirketimize bildirilmesini istemeyen, söz konusu bilgileri Şirketimiz tarafından görülemeyen ortaklarımızın, Genel Kurul Toplantısı'na iştirak etmek istemeleri durumunda hesaplarının bulunduğu aracı kuruluşlardan kimliklerinin ve hesaplarındaki paylara ilişkin bilgilerin Şirketimize bildirilmesini engelleyen kısıtlamanın en geç Genel Kurul toplantısı tarihinden önceki son iş günü sonuna kadar kaldırılmasını sağlamaları gerekmektedir. Kısıtlamanın kaldırılmasını sağlayamayan ortaklarımız, Şirketimiz Genel Kurul toplantısına iştirak edemeyeceklerdir.

Şirketimiz pay sahipleri Olağan Genel Kurul Toplantısı'na, fiziki ortamda veya 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesi uyarınca elektronik ortamda şahsen veya temsilcileri vasıtasıyla da katılabileceklerdir. Genel Kurul Toplantısı'na şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılmak isteyenlerin, bu tercihlerini Genel Kurul tarihinden önceki son iş günü sonuna kadar Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) üzerinden bildirmeleri gerekmektedir. Toplantıya şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılacak vekillerin, ister aşağıda örneğe göre düzenlenmiş noter onaylı vekaletname ile isterse EGKS üzerinden atanmış olsun, toplantıda kimlik göstermesi gerekmektedir. Toplantıya elektronik ortamda katılım sağlayacak pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaya sahip olmaları gerekmektedir. Bu nedenle EGKS'de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle güvenli elektronik imza sahibi olmaları ve MKK, e-MKK Bilgi Portalına kaydolmaları ile Genel Kurul toplantısına katılmaları mümkün olacaktır. Türk Ticaret Kanunu madde 1526 uyarınca tüzel kişi ortaklar adına EGKS üzerinden yapılacak bildirimlerde, tüzel kişi imza yetkilisinin şirket namına kendi isimlerine göre üretilen güvenli elektronik imzaları gerekmektedir.

Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısına elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun bu konudaki ilgili maddeleri ile 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik", 29 Ağustos 2012 tarih ve 28396 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek ve temsilci vasıtasıyla fiziken veya EGKS sistemi üzerinden elektronik yöntemle katılacak pay sahiplerinin hakkı ve yükümlülükleri saklı olmak kaydıyla, vekaletnamelerini aşağıdaki örneğe uygun olarak düzenlemeleri veya vekalet formu örneğini Şirket Merkezimizden veya www.dogusgyo.com.tr şirket internet adresinden temin etmeleri ve bu doğrultuda Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Aralık 2013 tarih, 28861 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği" (II-30.1) gereklerini yerine getirerek, aşağıdaki örneğe uygun olarak imzası noterce onaylanmış vekaletnamelerini ibraz etmeleri gerekmektedir. Elektronik Genel Kurul sistemi üzerinden elektronik yöntemle atanmış olan vekilin bir vekalet belgesi ibrazı gerekli değildir.

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun düzenlenmiş 2025 yılına ait Finansal Tabloları, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Bağımsız Denetçi Raporu, Yönetim Kurulu'nun Kar Dağıtım Önerisi, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu, Kurumsal Yönetim Bilgi Formu, Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)" kapsamında hazırlanan Olağan Genel Kurul Bilgilendirme Dökümanı, www.kap.gov.tr adresli Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, EGKS'de ve www.dogusgyo.com.tr adresli kurumsal internet sitemizde pay

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

sahiplerimizin bilgilerine sunulmakta, ayrıca Şirket merkezinde Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta öncesinden pay sahiplerimizin incelemelerine hazır bulundurulmaktadır.

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu uyarınca kişisel verilerinizin Şirketimiz tarafından işlenmesine ilişkin detaylı bilgilere www.dogusgyo.com.tr internet adresinden kamuoyu ile paylaşılmış olan “Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Gizlilik Politikası ve Kişisel Verilerin Korunması Hakkında Bilgilendirme Politikası”ndan ulaşabilirsiniz.

Genel Kurul Toplantımıza tüm hak ve menfaat sahipleri ile basın-yayın organları davetlidir.

Genel Kurul Toplantısında Gündem Maddelerinin oylanmasında elektronik ortamda oy kullanılma hükümleri saklı olmak kaydıyla, el kaldırma usulü ile açık oylama yöntemi kullanılacaktır. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 29 uncu maddesi uyarınca nama yazılı olup borsada işlem gören paylar için Pay Sahiplerine ayrıca taahhütlü mektupla bildirim yapılmayacaktır.

Sayın Pay Sahiplerimizin bilgilerine arz olunur.

Saygılarımızla,

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

Şirket Merkezi: Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 25 MART 2026 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. Toplantı tutanakları ile hazır bulunanlar listesinin imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,
3. 2025 yılı Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporunun okunması, müzakeresi ve oylanması,
4. 2025 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması,
5. 2025 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve oylanması,
6. Şirket'in 2025 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu Üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmesi,
7. Şirket'in Kar Dağıtım Politikası kapsamında hazırlanan 2025 yılı faaliyet karı dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve oylanması,
8. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Müdürlüğü tarafından onaylanmış tadil metni uyarınca Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7nci maddesinin tadili hususunun görüşülerek karara bağlanması,
9. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 37nci maddesi çerçevesinde pay sahiplerine bilgi verilmesi,
10. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği II-17.1 Ek 1 madde 1.3.1.c gereğince Yönetim Kurulu Üyelik adaylığı önerilen kişiler hakkında bilgi sunulması,
11. Yönetim Kurulu Üyeliklerine seçim yapılması ve görev sürelerinin belirlenmesi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi,
12. Yönetim Kurulu Üyelerinin huzur haklarının tespiti,
13. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için "Ücretlendirme Politikası" ve politika kapsamında yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve oylanması,
14. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Yönetim Kurulu tarafından 2026 yılı hesap dönemi için denetçi olarak belirlenen bağımsız denetim şirketinin seçimi,
15. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, 2025 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
16. 2025 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'un bilgilendirilmesi ve 2026 yılında yapılabilecek bağışlar için üst sınır belirlenmesi, teklif edilen üst sınırın oya sunulması,
17. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirketin ve bağlı ortaklıklarının 2025 yılında üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir ve menfaatler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
18. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, idari sorumluluğu bulunan yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarına, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 1.3.6. maddesi doğrultusunda 2025 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

19. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında oluşturulan 31.12.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanan Şirket'in "Vergi Politikası", "Sponsorluk Politikası", "Satın Alma Politikası" ve "İklim Değişikliği Politikası" hakkında Genel Kurul'da pay sahiplerine bilgi verilmesi ve oylanması,
20. Dilek ve öneriler.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI
2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,

Yönetim Kurulu Başkanı'nın yapacağı açılış konuşması sonrasında; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığının "Anonim Şirketlerinin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile bu toplantılarda bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik" ("Yönetmelik") ve "Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" ("İç Yönerge") hükümleri çerçevesinde Toplantı Başkanlığı oluşturulacaktır.

2. Toplantı tutanakları ile hazır bulunanlar listesinin imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,

TTK, ilgili Yönetmelik ve İç Yönerge hükümleri çerçevesinde, Toplantı Başkanlığı'nın Genel Kurul Toplantı Tutanaklarını imzalaması için yetkilendirilmesi hususu ortaklarımızın onayına sunulacaktır.

3. 2025 yılı Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporunun okunması, müzakeresi ve oylanması,

TTK, Yönetmelik hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ilgili hükümleri çerçevesinde düzenlenerek Genel Kurul toplantısından önceki üç hafta süreyle Şirket Merkezi'nde, www.kap.org.tr adresinde, www.dogusgyo.com.tr internet adresimizde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EGKS) pay sahiplerinin incelemesine sunulan içerisinde Kurumsal Yönetim Uyum Raporunun, Kurumsal Yönetim Bilgi Formunun ve Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporunun da yer aldığı 2025 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu hakkında Genel Kurul toplantısında bilgi verilerek pay sahiplerimizin görüşüne ve onayına sunulacaktır.

4. 2025 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor özetinin okunması,

Genel Kurul toplantısından önceki üç hafta süreyle Şirket Merkezinde, www.kap.org.tr adresinde, www.dogusgyo.com.tr internet adresimizde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EGKS) pay sahiplerinin incelemesine sunulan, TTK ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan Denetçi Raporu özeti okunarak pay sahiplerimizin bilgisine sunulacaktır.

5. 2025 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve oylanması,

TTK, Yönetmelik ve Sermaye Piyasası Kanunu ilgili hükümleri çerçevesinde düzenlenerek Genel Kurul toplantısından önceki üç hafta süreyle Şirketimiz Merkezinde, www.kap.org.tr adresinde, www.dogusgyo.com.tr internet adresimizde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EGKS) pay sahiplerinin incelemesine sunulan 2025 yılı finansal tablolarımız hakkında bilgi verilerek pay sahiplerimizin görüş ve onayına sunulacaktır.

6. Şirket'in 2025 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu Üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmesi,

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde; Yönetim Kurulu üyelerimizin 2025 yılı faaliyet, işlem ve çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri hususu Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

7. Şirket'in Kar Dağıtım Politikası kapsamında hazırlanan 2025 yılı faaliyet karı dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve oylanması,

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 2025-31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin enflasyon muhasebesi uygulaması sonrası solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2025 yılı faaliyetlerinden (234.907.174) TL, Vergi Usul Kanunu'na (VUK) göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (684.871.726,78)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 2025 yılı finansal tablolarında ve Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan 2025 yılı yasal kayıtlarımızın her ikisinde de dönem zararı oluşması sebebiyle 27 Şubat 2026 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, Yönetim

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

Kurulunun kar dağıtımı yapılmaması önerisinin ve bu hususlara ilişkin hazırlanan ekteki 2025 yılı Kar Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'un bilgisine ve onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulumuz tarafından, SPK mevzuatı, Şirket Kar Dağıtım Politikası ve Şirket Esas Sözleşmesine uygun olarak hazırlanmış olan kar payı dağıtım önerisi Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

8. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Müdürlüğü tarafından onaylanmış tadil metni uyarınca Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7nci maddesinin tadili hususunun görüşülerek karara bağlanması,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı "Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği" çerçevesinde ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili hükümleri uyarınca Şirketimiz, 500.000.000.-TL tutarında olan kayıtlı sermaye tavanı süresinin uzatılması ve süre uzatımı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7nci maddesinin tadili için sırasıyla SPK ve T.C. Ticaret Bakanlığı'na başvuruda bulunmuştur. Şirketimizin başvurusuna, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, E-12233903-340.08-85189 sayılı ve 26.01.2026 tarihli yazı ile ve T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından 02.02.2026 tarih ve E-50035491-431.02-00118519390 sayılı yazısı izin verilmiştir, Kayıtlı Sermaye Tavanı İşlemlerine İlişkin Bildirimler sırasıyla 17.12.2025, 27.01.2026 ve 03.02.2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma platformunda ilan edilmiştir.

Söz konusu izin ve mevzuat kapsamında; mevcut kayıtlı sermaye tavanı ile ilgili olarak Yönetim Kurulu'na 2026-2030 yılları için yetki verilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7nci maddesinde yapılan değişikliğin onaylanması hususu Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

Esas Sözleşme Tadil Metinleri [EK-1]'de yer almaktadır.

9. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 37nci maddesi çerçevesinde pay sahiplerine bilgi verilmesi,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı tebliğinin 37nci maddesi uyarınca mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinden daha düşük değerler esas alınır bu hususun yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur denilmektedir.

Şirketimizin 2025 yılı faaliyet dönemi içerisinde portföyünde bulunan veya proje halinde olan gayrimenkullere ilişkin yapmış olduğu kira sözleşmelerinde tebliğde bahsi geçen ekspertiz değeri uygulamasına dikkat edilmektedir ve ekspertiz değerinin altında kalan kiralama işlemi bulunmamaktadır.

10. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği II-17.1 Ek 1 madde 1.3.1.c gereğince Yönetim Kurulu Üyelik adaylığı önerilen kişiler hakkında bilgi sunulması.

Yönetim Kurulu üye adayları ve bu adaylardan bağımsız olanların bağımsızlık beyanları ile ilgili Genel Kurul bilgilendirilecektir.

11. Yönetim Kurulu Üyeliklerine seçim yapılması ve görev sürelerinin belirlenmesi, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi,

TTK, Yönetmelik hükümleri ile Sermaye Piyasası mevzuatları ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili hükümleri gereğince; süresi dolan Yönetim Kurulu üyeleri yerine yenilerinin seçimi yapılacaktır.

Ayrıca SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 ile uyumlu olarak bağımsız üye seçimi gerçekleştirilecektir. Şirketimiz Yönetim Kurulu 6 (altı) üyeden oluşmakta olup, Yönetim Kurulu üyelerinin 2 (iki) tanesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 4.3.7 numaralı ilke uyarınca bağımsız Yönetim Kurulu üye adaylarının bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.5.1 numaralı ilkesi uyarınca Aday Gösterme Komitesi'nin görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından değerlendirilip rapora bağlanarak, Yönetim Kurulunun onayına sunulur. Bağımsız Yönetim

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

Kurulu üye adayı, mevzuat, Esas Sözleşme ve Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 4.3.6'da belirtilen kriterlere uygun olarak bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği esnada Aday Gösterme Komitesi görevlerini de üstelenen Kurumsal Yönetim Komitesine verir.

Kurumsal Yönetim Komitesinin adayların mevzuata uygunluk önerisi üzerine Yönetim Kurulumuz tarafından alınan karar ile 2026 yılı faaliyet dönemi için bağımsız yönetim kurulu üye adayları Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

12. Yönetim Kurulu Üyelerinin huzur haklarının tespiti,

TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatları ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili hükümleri ve ücret politikamız gereğince Yönetim Kurulu üyelerinin aylık net ücretleri Genel Kurul toplantısında belirlenecektir.

Bu kapsamda Yönetim Kurulu'nun ücretlerine ilişkin Ücret Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerisi Genel Kurul'da ortakların görüş ve onayına sunulacaktır.

13. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler için "Ücretlendirme Politikası" ve politika kapsamında yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve oylanması,

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.6.2 numaralı ilkesi gereğince; Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmeli ve Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak ortakların bilgisine sunulmalıdır. Bu amaçla hazırlanmış Şirket Ücretlendirme Politikası www.dogusgyo.com.tr şirket internet sayfasında yer almakta olup politika [EK-2]'de ortaklarımızın bilgisine sunulmuştur.

2025 faaliyet yılına ilişkin konsolide olmayan bağımsız denetim raporunun 24 no'lu dipnotunda ve Faaliyet Raporu'nun, "Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar" kısmında 01.01.2025-31.12.2025 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerine, Yönetim Kurulu danışmanlarına ve idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler hakkında bilgi verilmiştir. İlgili husus Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgi ve onayına sunulacaktır.

14. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Yönetim Kurulu tarafından 2026 yılı hesap dönemi için denetçi olarak belirlenen bağımsız denetim şirketinin seçimi, TTK'nın 399. maddesi ve Yönetmelik gereği, Şirketimizin 2026 yılı için hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

15. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, 2025 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,

2025 faaliyet dönemi içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9-10 gereğince gerçekleşen ve 2026 yılında da benzeri koşullarda olabilecek ilişkili Taraf İşlemleri hakkında şirket Yönetim Kurulu tarafından rapor hazırlanmış, KAP'ta yayınlanarak kamuoyu ile paylaşılmıştır. Bu raporun özet bilgi ve sonuç kısmı Genel Kurul ile paylaşılacaktır.

Şirketimiz tarafından 2025 yılı içinde yukarıda açıklanan niteliklerdeki ilişkili taraf işlemleri ile ilgili hazırlanmış olduğumuz rapor [EK-3]'de yer almaktadır.

16. 2025 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'un bilgilendirilmesi ve 2026 yılında yapılabilecek bağışlar için üst sınır belirlenmesi, teklif edilen üst sınırın oya sunulması,

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği II-17.1 Eki madde 1.3.10 ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Tebliğinin 6. maddesi uyarınca, yıl içerisinde yapılan bağışlar Genel Kurul'un bilgisine sunulmalıdır. Şirketimiz 2025 yılı içerisinde Bağış yapmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kar Payı Tebliği II-19.1 madde 19 uyarınca, şirketlerin yapacakları bağışın sınırının Genel Kurul'da belirlenmesi gerekmektedir. Şirketimizin 2026 yılı içerisinde yapacağı bağışlar için ayırdığı bütçe 1.000.000 TL olup, söz konusu bağış sınırı Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

17. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirketin ve bağlı ortaklıklarının 2024 yılında üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir menfaatler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca Şirketimiz ve Bağlı Ortaklıkları tarafından üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere olağan Genel Kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak yer vermesi gerekmekte olup, 31.12.2024 tarihli finansal tablolarımızın 11 no'lu ve 27 no'lu dipnot maddesinde bu hususa yer verilmiştir;

Bu konuda Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine bilgi verilecektir.

18. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, idari sorumluluğu bulunan yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarına, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 1.3.6 maddesi doğrultusunda 2025 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,

TTK'nın 395'inci maddesi "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı" ile ilgilidir. Söz konusu madde; Yönetim Kurulu üyesinin Genel Kurul'dan izin almadan, şirketle kendisi veya başkası adına herhangi bir işlem yapamayacağını; pay sahibi olmayan Yönetim Kurulu üyeleri ile Yönetim Kurulu üyelerinin pay sahibi olmayan 393'üncü madde de sayılan yakınlarının Şirket'e nakit borçlanamayacağını; Şirketin bu kişiler için kefalet, garanti ve teminat veremeyeceğini düzenlemektedir.

TTK'nın 396'ncı maddesi ise "Rekabet Yasağı" ile ilgilidir. Söz konusu madde; Yönetim Kurulu üyelerinden birinin, Genel Kurul'un iznini almaksızın, Şirket'in işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapamayacağı gibi, aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla da giremeyeceğini düzenlemektedir.

Bu kapsamda, Yönetim Kurulu üyelerinin, TTK'nın 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için Genel Kurul'dan izin almaları gerekmektedir.

Ayrıca Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 1.3.6 numaralı maddesi uyarınca, Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda söz konusu işlemler, genel kurulda konuya ilişkin ayrıntılı bilgi verilmek üzere ayrı bir gündem maddesi olarak genel kurul gündemine alınır ve genel kurul tutanağına işlenir.

Yönetim Kurulu üyeleri tarafından 2025 faaliyet dönemi içerisinde bu nitelikte işlemler gerçekleştirilmemiştir. 2026 faaliyet dönemi için ise; bu düzenlemelerin gereğini yerine getirebilmek amacıyla, söz konusu iznin verilmesi Genel Kurul'da ortaklarımızın onayına sunulacaktır.

19. Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında oluşturulan 31.12.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanan Şirket'in "Vergi Politikası", "Sponsorluk Politikası", "Satıl Alma Politikası" ve "İklim Değişikliği Politikası" hakkında Genel Kurul'da pay sahiplerine bilgi verilmesi ve onaylanması.

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 31.12.2025 tarihli kararla kabul edilen ilgili politikalar hakkında pay sahiplerine kısa bir bilgilendirme yapılarak Genel Kurul'da ortaklarımızın onayına sunulacaktır.

20. Dilek ve öneriler.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

SPK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA YAPILAN EK AÇIKLAMALAR

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 uyarınca yapılması gereken ek açıklamalardan, gündem maddeleri ile ilişkilendirilmeyen hususlar bu bölümde bilginize sunulmaktadır.

1.Ortaklık Yapısı ve Oy Hakları:

Şirketimizin ödenmiş sermayesi 332.007.786.- TL'dir.

Şirketimizde gerçek kişi nihai pay sahibi bulunmamaktadır. Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Şirketimizin Esas Sözleşmesi'nde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Doğuş GYO ortaklık yapısı 31.12.2025 itibarıyla aşağıdaki gibidir;

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2025 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2024 Pay Oranı (%)
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic.A.Ş.(H Kapalı) A		Nama	0,78	0,78
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic.A.Ş.(H Kapalı) B		Hamiline	14,67	14,67
Diğer Halka Açık Kısım	B	Hamiline	84,55	84,55
Toplam			100	100

2.Şirketin veya Önemli İştirak ve Bağlı Ortaklıklarının Şirket Faaliyetlerini Önemli Ölçüde Etkileyecek Yönetim ve Faaliyet Değişikliklerine İlişkin Bilgi:

Şirketimizin veya önemli iştirak ve bağlı ortaklıklarının geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya 2026 yılı hesap dönemi için planlanan, Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyet değişiklikleri bulunmamaktadır.

3.Pay Sahiplerinin, SPK'nın ve/veya Şirketin İlgili Olduğu Diğer Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Gündeme Madde Konulmasına İlişkin Talepleri Hakkında Bilgi:

2025 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne söz konusu hususta herhangi bir talep iletilmemiştir.

4.İmtiyazlı Bir Şekilde Şirket Bilgilerine Erişme İmkânı Olan Kişilerin Gerçekleştirdiği İşlemlere İlişkin Açıklama:

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, Yönetim Kurulu üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınları dışında imtiyazlı bir şekilde şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kişilerin, kendileri adına Şirketin faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında Genel Kurul'da bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere Yönetim Kurulu'nu bilgilendirdiği herhangi bir husus bulunmamaktadır.

5.Hizmet Alınan Kurumlar İle Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama:

Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı kurumlar arasında, hizmet alma süreci boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

6.Ana Sözleşme Değişikliğine Açıklama:

Dönem içerisinde Ana Sözleşme değişikliği bulunmamaktadır.

7. Pay Sahiplerinin Gündeme Madde Konulmasına İlişkin Talepleri Hakkında Bilgi:

2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, şirketimizin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne söz konusu kapsamda herhangi bir talep ulaşmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

[EK-1]

Esas Sözleşme 7. Madde Tadil Metni

SERMAYE VE PAYLAR

MADDE 7: Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000-TL (Beşyüzmilyon) kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1-(Bir) TL itibari değerinde 500.000.000 (Beşyüzmilyon) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2025 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 332.007.786.-TL (Üçyüzotuzikimilyonedi bin yedi yüz seksen altı) olup, herbiri 1 (Bir) TL itibari değerinde 332.007.786 (Üçyüzotuzikimilyonedi bin yedi yüz seksen altı) adet paya bölünmüştür.

Bu defa artırılan ve tamamen iç kaynaklardan karşılanan, 93.007.455-TL'lik (Doksanüçmilyonedi bin dört yüz ellibeş) kısmının;

- 91.407.526,76.-TL'lik (Doksanbirmilyondört yüz yedi bin beş yüz yirmialtı TL yetmiş altı Kuruş) kısmı Geçmiş Yıllar Karlarının sermayeye eklenmesi suretiyle,
- 1.599.928,24.-TL'lik

(Birmilyonbeşyüz doksan dokuz bin dokuz yüz yirmisekiz TL yirmidört Kuruş) kısmı Enflasyon Düzeltmesi Olumlu Farklarının sermayeye eklenmesi suretiyle karşılanmıştır.

İç kaynaklardan karşılanan 93.007.455-TL'lik bedelsiz sermaye artırımında; 729.601,515 adet A grubu nama yazılı pay ile, 92.277.853,485 adet B grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 93.007.455 adet pay ihraç edilmiştir.

Şirket'in bir önceki sermaye artırımını olan 11.792.176-TL, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddesi ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun bölünmeye ilişkin ilgili hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin (II-23.2) bölünmeye ilişkin hükümleri dairesinde Bölünen Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihli bilançosu esas alınarak İzmir YMM odasına bağlı Yeminli Mali Müşavir Tayfun ŞENOL tarafından hazırlanan 11.05.2016 tarihli ve 2016/08 sayılı Bölünmeye İlişkin Uzman Raporuna istinaden gerçekleştirilen kısmi bölünme işlemleri sonucunda İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'nun 85146 sicil numarasında kayıtlı Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş. aktifinde kayıtlı, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Mahallesi, Arnavutköy Yolu Sokak, Maya Residences Etiler Sitesi, No:5, Zon-1 Blok, bağımsız bölüm numaraları 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 ve 335 olan 45 adet gayrimenkul ile gayrimenkulün mütemmim cüzlerinin ("Gayrimenkul") tüm aktif, pasif, hak ve vebeleri ile birlikte Şirkete aynı sermaye olarak konulmuştur. Bölünme işlemi ile devralınan aynı sermayenin karşılığı olarak bu defa yapılan sermaye artırımında 11.792.176 adet B grubu hamiline yazılı hisse senedi ihraç edilmiştir.

Şirketin sermayesinin bedelsiz sermaye artırımını sonrası müfredatı aşağıdaki gibidir:

Şirket Ortaklarının Adı – Soyadı	Grup	Türü	Pay Adedi	Sermaye (TL)
Doğuş Holding A.Ş.	A	Nama	2.604.451,264	2.604.451,264
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	48.693.875,297	48.693.875,297
Diğer (Halka Açık)	B	Hamiline	280.709.459,439	280.709.459,439
Toplam			332.007.786	332.007.786

SERMAYE VE PAYLAR

MADDE 7: Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000-TL (BeşyüzmilyonTL) kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1-(Bir) TL itibari değerinde 500.000.000 (BeşyüzmilyonTL) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2026-2030 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2030 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 332.007.786.-TL (Üçyüzotuzikimilyonedi bin yedi yüz seksen altı) olup, herbiri 1 (Bir) TL itibari değerinde 332.007.786 (Üçyüzotuzikimilyonedi bin yedi yüz seksen altı) adet paya bölünmüştür.

Bu defa artırılan ve tamamen iç kaynaklardan karşılanan, 93.007.455-TL'lik (Doksanüçmilyonedi bin dört yüz ellibeş) kısmının;

- 91.407.526,76.-TL'lik (Doksanbirmilyondört yüz yedi bin beş yüz yirmialtı TL yetmiş altı Kuruş) kısmı Geçmiş Yıllar Karlarının sermayeye eklenmesi suretiyle,
- 1.599.928,24.-TL'lik

(Birmilyonbeşyüz doksan dokuz bin dokuz yüz yirmisekiz TL yirmidört Kuruş) kısmı Enflasyon Düzeltmesi Olumlu Farklarının sermayeye eklenmesi suretiyle karşılanmıştır.

İç kaynaklardan karşılanan 93.007.455-TL'lik bedelsiz sermaye artırımında; 729.601,515 adet A grubu nama yazılı pay ile, 92.277.853,485 adet B grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 93.007.455 adet pay ihraç edilmiştir.

Şirket'in bir önceki sermaye artırımını olan 11.792.176-TL, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddesi ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun bölünmeye ilişkin ilgili hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin (II-23.2) bölünmeye ilişkin hükümleri dairesinde Bölünen Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihli bilançosu esas alınarak İzmir YMM odasına bağlı Yeminli Mali Müşavir Tayfun ŞENOL tarafından hazırlanan 11.05.2016 tarihli ve 2016/08 sayılı Bölünmeye İlişkin Uzman Raporuna istinaden gerçekleştirilen kısmi bölünme işlemleri sonucunda İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'nun 85146 sicil numarasında kayıtlı Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş. aktifinde kayıtlı, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Mahallesi, Arnavutköy Yolu Sokak, Maya Residences Etiler Sitesi, No:5, Zon-1 Blok, bağımsız bölüm numaraları 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 ve 335 olan 45 adet gayrimenkul ile gayrimenkulün mütemmim cüzlerinin ("Gayrimenkul") tüm aktif, pasif, hak ve vebeleri ile birlikte Şirkete aynı sermaye olarak konulmuştur. Bölünme işlemi ile devralınan aynı sermayenin karşılığı olarak bu defa yapılan sermaye artırımında 11.792.176 adet B grubu hamiline yazılı hisse senedi ihraç edilmiştir.

Şirketin çıkarılmış sermayesinin müfredatı aşağıdaki gibidir:

Grup	Türü	Pay Adedi	Sermaye (TL)
A	Nama	2.604.451,275	2.604.451,275
B	Hamiline	329.403.334,725	329.403.334,725
		332.007.786	332.007.786

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 2.604.451,264 adet pay karşılığı 2.604.451,264 TL'den, B grubu hamiline 329.403.334,736 adet pay karşılığı 329.403.334,736 TL'den oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu, 2021-2025 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Şirket tarafından çıkarılacak A grubu paylar nama, B grubu paylar ise hamiline yazılı olacaktır. A grubu nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Sermaye artırımlarında, A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu yeni pay çıkarılacaktır.

Şirketin çıkarılmış sermayesi nakden olduğu gibi aynı olarak da artırılabilir. Ancak Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde yapılacak aynı sermaye artırımları için genel kurulda karar alınması zorunludur. Çıkarılmış sermayenin nakden ödenmiş kısmı Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliği'nde belirtilen oranın altında olamaz. Aynı sermaye artırımları işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uyulur.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 2.604.451,275 adet pay karşılığı 2.604.451,275 TL'den, B grubu hamiline 329.403.334,725 adet pay karşılığı 329.403.334,725 TL'den oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu, 2026-2030 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Şirket tarafından çıkarılacak A grubu paylar nama, B grubu paylar ise hamiline yazılı olacaktır. A grubu nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Sermaye artırımlarında, A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu yeni pay çıkarılacaktır.

Şirketin çıkarılmış sermayesi nakden olduğu gibi aynı olarak da artırılabilir. Ancak Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde yapılacak aynı sermaye artırımları için genel kurulda karar alınması zorunludur. Çıkarılmış sermayenin nakden ödenmiş kısmı Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliği'nde belirtilen oranın altında olamaz. Aynı sermaye artırımları işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uyulur.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

[EK-2]

Ücretlendirme Politikası

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esaslarına İlişkin İlkeler

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görüşleri alınarak, Şirketin ücretlendirme politikası aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur;

- Doğuş Grubu İnsan Kaynakları Ücretlendirme Politikaları doğrultusunda; Şirket Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını, şirketin uzun vadeli stratejik hedeflerini, etik değerlerini ve iç dengelerini dikkate alarak belirler ve onaylar. Yönetim Kurulu Üyelerinin Türk Ticaret Kanunu kapsamındaki huzur ücretleri, bağımsız üyeler için mutlaka bir ücret ödenmesi kaydıyla genel kurula yapılacak teklif içeriğine göre karara bağlanır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri belirlenirken Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili maddelerine göre hareket edilmekte ve bağımsızlıklarını koruyacak şekilde belirlenmesine özen gösterilmektedir.
- Yönetim Kurulu Üyelerine görevleri gereği maaş ödenebilir ve bu tutarlar şirketin bu ilkeler esas alınarak yapılacak ölçütlemeye göre belirlenir. Ücretlendirme esasları her yıl gözden geçirilir. Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan komitelerin üyelerine, üstlendikleri sorumluluklar dikkate alınmak suretiyle ücretlendirme yapılabilir.
- Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.
- Şirket çalışanları için, kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde bir tazminat politikası yürütmemektedir.
- Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarının tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

[EK-3]

2025 Yılında Gerçekleşen ve 2026 Yılında Gerçekleşmesi Öngörülen İşlemlere Yönelik İlişkili Taraf İşlemleri Raporu

Raporun Konusu ve Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II.17.1) 10. maddesi kapsamında hazırlanmıştır. İlgili madde uyarınca, payları BİST'de işlem gören şirketler ile ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının, alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının, satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10'una veya daha fazlasına ulaşacağı öngörülmesi durumunda, Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir raporun hazırlanması ve bu raporun KAP'tan açıklanması zorunlu kılınmıştır.

Bu Rapor'un amacı Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin (Şirketimiz) SPK mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Türkiye Muhasebe Standardı'nda (TMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemlerin, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirketimiz aleyhine bir sonuç doğmadığının gösterilmesidir.

2025 yılı içerisinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2025 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 24 numaralı dipnotunda açıklanmış olup, bu Rapor'da sadece brüt satışlarda ve/veya aktif büyüklüğünde %10 sınırını aşan Doğuş Holding A.Ş. ve Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş'ye yapılan kiralama hizmetine bağlı satış gelirlerinin piyasa koşullarına uygunluğu değerlendirilmiştir.

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 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

İlgili düzenlemeler gereği, bu raporda sunulan 31.12.2025 ve 31.12.2024 dönemine ait finansal veriler TMS29 hükümleri doğrultusunda enflasyon muhasebesi uygulanarak düzenlenmiş verilerdir.

2025 yılında da aynı nitelikteki işlemlerin Tebliğ'de belirlenen %10 limitini aşması beklenmekte olup, işbu raporda açıklanan esaslara uygun olarak işlemler gerçekleştirilecektir.

a) Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Bilgiler

Ticaret unvanı	: DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Faaliyet Konusu	: Esas Sözleşmenin 5. maddesinde belirtilen işler
Mersis numarası	: 0648-0081-4890-0019
Ticaret Sicil No	: 373764
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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

Doğuş GYO A.Ş. Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic.A.Ş.	A	Nama	2.604.451	0,78	2.604.451	0,78
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic.A.Ş.	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 2023 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.

b) Rapora Konu İlişkili Şirketler Hakkında Bilgiler

I. Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret A.Ş.

Vergi Dairesi : Büyük Mükellefler

Vergi Numarası : 394 001 3063

Mersis numarası: 0394-0013-0630-0021

Ticaret Sicil No : 256532-0

Merkez Adresi : Maslak Mah. Ahi Evran Cad. Doğuş Center Maslak No:4/3 Sarıyer/
İSTANBUL

İletişim Bilgileri

Telefon : 0 212 366 51 51

Fax : 0 212 366 52 53

İnternet Sitesi Adresi : www.dogusoto.com

Faaliyet Konusu : Otomotiv sanayiindeki her nevi şirketin mamullerinin acenteliği ve mümessilliği, pazarlanması, dağıtımı, yedek parça ithali ve satışı, montajı, yeni veya kullanılmış tüm motorlu araçların alımı, satımı, kiralınması, bakım ve ticaretiyle uğraşmaktadır. Şirket bu faaliyetlerini yürütebilmek, amaç ve konusunun tahakkukunu temin etmek için aşağıda belirtilen iş ve işlemleri, bunlarla sınırlı olmamak üzere yapabilecektir.

a) Pazarlama ve dağıtım işlerini yürütmek üzere mağazalar, galeriler, servis istasyonları, yedek parça satış büroları kurar, inşa eder veya ettirir, işletir.

b) Genel mümessillikler, ticari ve sigorta acentelikleri alır, bu işlerle ilgili her nevi anlaşmaları yapar.

c) Motor sporları olmak üzere her türlü spor faaliyetleriyle ilgili spor organizasyonları düzenler, başarılı olanları ödüllendirir, otomotiv sanayi mamullerini ve yedek parçalarını ithal ve ihraç eder. Kuracağı servis istasyonları ve atölyeler vesair işyerleri için her nevi tesisat, makine, teçhizat, alet ve edevat ithal ve ihraç için satın alır, gerektiğinde kiralamak suretiyle temin eder.

d) Amaç ve konusuyla ilgili olarak menkul ve gayrimenkul mallar satın alır, gerektiğinde satar, kiralar veya yasaların izin verdiği diğer suretlerle temin eder. Menkul ve gayrimenkulleri üzerine gerek kendisine ait ve gerekse üçüncü şahısların borçları için rehin, ticari işletme rehni, ipotek tesis eder, kefalet verir, lehine ipotek ve diğer aynı hakları iktisap eder ve fekkettirir, rehinleri terkin eder ve ettirir.

e) Giriştiği iş ve taahhütlerin gerektirdiği hallerde başkalarına ait menkul ve gayrimenkul mallar üzerinde şirket lehine ipotek, rehin, işletme rehni veya aynı haklar iktisap eder, ipotekleri ve rehinleri fek ve terkin ettirir.

f) Şirketler kurar, mevcut veya kurulacak şirketlere iştirak eder, aracılık yapmamak kaydıyla ortaklık paylarını ve pay senetlerini satın alır, satar ve devreder.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

- g) Yurt içinden veya dışından her vadede kredi temin eder, gereğinde Genel Kurul karar ile tahvil, Finansman Bonosu, katılma intifa senetleri, kar-zarar ortaklığı belgeleri çıkarır.
- h) İdari, hukuki ve mali konularda tasarrufta bulunur.
- i) Araç kiralama hizmeti verir, araç ve filo yönetim hizmeti sağlar ve bu amaçla ve bunlar için gerekli olabilecek araçları imal etmek, satın almak, ithal etmek, satmak, kiraya vermek veya kiralamak.
- j) Araç şarj istasyonları tesis ve inşa eder veya başka suretlerle temin eder ve bunları işletir.

Ortaklık Yapısı

Doğuş Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	: %96,196
Doğuş Holding A.Ş.	: % 3,754
Doğuş Sigorta Aracılık Hizm. A.Ş.	: % 0,000

Doğuş GYO A.Ş.'nin Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden ilişkili işlem türü kiralama hizmetidir.

II. Doğuş Holding A.Ş.

Vergi Dairesi	: Büyük Mükellefler
Vergi Numarası	: 309 002 8090
Mersis numarası	: 0309-0028-0900-0012
Ticaret Sicil No	: 132298-0
Merkez Adresi	: Büyükdere Cad. No:249 D-Ofis Maslak Sarıyer/ İSTANBUL
İletişim Bilgileri	
Telefon	: 0 212 335 32 32
Fax	: 0 212 335 30 90
İnternet Sitesi Adresi	: www.dogusgurubu.com.tr
Faaliyet Konusu	:

A-Şirket kurma, iştirak tesisi ve elden çıkarma:

1-Şirket sınaî, ticari, mali ve zirai konularda faaliyet gösteren her nevi sermaye şirketini bizzat kurabilir, kurulmuş olanlara hissedar veya ortak sıfatıyla katılabilir. Bu maksatla kurduğu veya iştirake uygun gördüğü şirketlere aynı ve nakdi sermaye koyabilir. Kurucusu olduğu ve olmadığı şirketlerin sermaye tezyitlerine iştirak edebilir. Bunların hisse senetlerini ve sermaye paylarını intifa senetlerini satın alabilir veya aynı sermaye tezyitlerine kabul edebilir.

2-Şirket kendisinde mevcut hisse senetlerini veya hisselerini başkalarına vadeli veya vadesiz satabilir, devredebilir, bunları başka hisse senetleri veya hisselerle değiştirebilir rehin edebilir ve diğer ortakların hisse senetlerini veya hisselerini rehin alabilir.

B-Yatırım ve İşletme Faaliyetleri:

1-Şirket sermaye ve yönetimine katıldığı veya katılmadığı sermaye şirketlerinin yeni konularda girişecekleri yatırımlarla kapasiteyi arttıran kaliteyi ıslah eden veya maliyeti düşüren tevsi veya yenileme yatırımlarıyla ilgili ön etütleri yapabilir. Bunların fizibilitelerini ve finansman dengelerini inceleyerek mali imkânı olduğu takdirde bunlara yukarıda yazılı usullerle sermaye iştirakinde bulunabilir.

2-Şirket memleket ve şirket için yararlı yeni yatırım konularını bizzat araştırarak bunlara ait etüt ve incelemeleri yapabilir veya yaptırabilir. Uygun gördüğü yatırım konularını gerektiğinde diğer sermaye gruplarının ve halkın iştiraki ile kuracağı şirketler vasıtasıyla veya doğrudan doğruya gerçekleştirebilir.

C-Finansman İşleri:

1-Şirket kendi veya sermaye yöntemine katıldığı şirketlerin ihtiyaçları için bankalardan, dış kredi müesseseleri ve firmalardan teminatlı veya teminatsız kısa, orta veya uzun vadeli krediler alabilir.

2-Şirket sermaye ve yönetimine katıldığı şirketlere veya hissedarlarının sermayesine katıldığı şirketlere münhasır olmak kaydıyla teminatlı ve teminatsız finansman yardımlarında bulunabilir. Bu şirketlerin âtil fonlarını kendi veya hissedarı olduğu şirketler arasında serbestçe ve en uygun şekilde dağıtılması için gerekli tedbir ve kararları alabilir, bu faaliyetlerin doğurduğu masrafları ve mali hizmet karşılıklarını finansman yardımından faydalanan şirketler arasında faydalama ölçüsünde dağıtabilir.

3-Şirket sermaye ve yönetimine katıldığı şirketlerin veya hissedarlarının sermayesine katıldığı şirketlerin satışlarından doğan her çeşit alacakları devir alabilir, bunları başkalarına devir ve ciro

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

edebilir. Bu şirketlerin, satıcılarına ve müşterilerine açtıkları kredileri garanti edebilir veya sigorta ettirebilir.

4-Şirket sermayesine katıldığı şirketlerin veya hissedarlarının sermayesine katıldığı şirketlerin bankalardan, diğer kredi müesseselerinden alacakları krediler, ihraç edecekleri tahviller veya vadeli alımlar dolayısıyla yapacakları borçlar için kefalet ve garanti ve diğer her türlü teminatları verebilir; bunlara karşılık gerekirse şahsi teminat, rehin, ipotek gibi kontrgarantiler alabilir, vereceği kefalet ve garantiler için piyasa şartlarına uygun bir karşılığı şirketlerden tahsil edebilir.

D-Sermaye Piyasası ve Plazman Muameleleri:

1-Şirket resmi veya özel kuruluşlar veya iştirak ettiği şirketlerce çıkarılacak ikramiyeli, ikramiyesiz, primli para iştirakli hisse senedi ile değiştirilebilir erken ödeme veya raşa haklarına sahip her nevi tahvilleri; kuponlu veya kuponsuz alabilir veya satabilir.

2-Şirket sermaye piyasasının icabı olarak sermaye ve yönetimine katıldığı ve katılmadığı kurulmuş veya kurulacak şirketlerin hisse senedi ve tahvil ihraçlarında suskripsiyon işlemlerine aracılık edebilir. Bunların neticelerini ihraç eden şirketlere kar payı, geri satın alma, başka hisse senetleri ile değiştirme gibi taahhütlere girişebilir, tahviller için vadesinde veya erken ödeme, hisse senetleri ile değiştirme, belli şartlarla satın alma garantileri verebilir. Bir banka kefaleti ile çıkarılan tahviller için kontrgaranti sağlayabilir. Velhasıl hisse senedi ve tahvil satışlarını kolaylaştıracak ve değerini koruyacak işlemler yapabilir.

E-Organizasyon Hizmetleri:

1-Şirket sermaye ve yönetimine katıldığı şirketlere vergi, ticari hukuk, sosyal hukuk ve buna benzeyen işletme ile ilgili konularda istişari hizmetler sağlayabilir. Bu şirketlerin muhasebe, tahsilât, personel eğitimi gibi müşterek hizmetlerini toplu bir bünye içerisinde daha ekonomik şekilde sağlamak için bir elden yürütebilir ve konularda kendilerine yardımcı olabilir.

2-Şirket diğer şirketlerin işletme organizasyonlarını düzenlemek, bu şirketleri karşılıklı anlaşmalar dâhilinde denetlemek, yıllık bütçelerinin faaliyet raporlarının ve uzun vadeli plan ve programlarının yardımıyla işletme faaliyetine olumlu bir yön vermek için tavsiyelerde bulunmak ve işletme ile ilgili finansal idari, ticari ve teknik problemlerin çözümüne yardımcı olmak şeklinde faaliyet gösterebilir.

F-Müşterek Hizmetler:

1-Şirket hariçten know-how, teknik bilgi, alâmetifarika marka ve sınai mülkiyete konu olan hakları satın alabilir veya kiralayabilir ve bunları diğer kuruluşlara satabilir veya bu konularda dış firmalarla anlaşmalar yaparak bu anlaşmaları bütün mali sonuçları ile başkalarına devredebilir.

2-Şirket her nevi sigorta acenteliği yapabilir. Bilgi işlem makineleri ile servis büro hizmetleri yapabilir. Bu makinelerin zamanlarını kiraya verebilir.

3-Şirket iştirak ettiği şirketlerin çalışma konularına dahil imalat için gerekli ham ve yarı mamul malların alımı, ithalat için gerekli ham ve yarı mamul malların alımı, ithali, nakli gümrükleme gibi işler yapabilir veya yaptırabilir.

4-Şirket, iştirak ettiği ve etmediği şirketlerin ve firmaların imal ettikleri mamullerle her nevi yeni ürünler ve madenleri ihraç edebilir.

5-Şirket iştirak ettiği ve etmediği şirketlerin ve firmaların ürettikleri malları bayilikler kurarak veya mağazalar açarak toptan ve perakende satabilir. Etütten satışa kadar pazarlamanın gerektirdiği nakliye, depolama, ayırma ambalajlama gibi bütün hizmetleri yapabilir veya yaptırabilir.

6-Şirket bu bölümde yazılı müşterek hizmetlerin karşılığını ilgili kuruluşlardan tahsil eder.

G-Gayrimenkule Tasarruf:

1-Şirket amaç ve çalışma koşullarını gerçekleştirebilmek için alım, inşa, trampa, bağış şeklinde gayrimenkul edinebilir veya kiralayabilir. Bunları başkalarına devir, ferağ, hibe edebilir, kısmen veya tamamen başkalarına kiraya verebilir. Ayrıca kendi gayrimenkulleri üzerinde üçüncü şahıslar lehine gerek kendi ve gerekse hissedarı ve ortağı bulunduğu diğer şirketlerin doğmuş ve doğacak borçlarını temin etmek üzere ipotek tesis edebilir. İrtifak, intifa, sükna hakları ile medeni kanun hükümleri gereğince ayni veya gayri maddi haklarla ilgili her çeşit tasarruflarda bulunabilir ve işletme rehni yapabilir.

2-Şirket amaç ve konusu ile ilgili olarak her türlü hukuki tasarruflardan doğan hak ve alacaklarının tahsili veya temini icra, ipotek, menkul rehni, işletme rehni, kefalet, velhasıl ayni ve şahsi her nevi teminat alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda terkin ve tescil işlemlerinde bulunabilir.

H-Sosyal Faaliyetler:

1-Şirket Türk Ticaret Kanunu'nun 468. Maddesi uyarınca şirket'in ve katıldığı şirketlerin memur, müstahdem ve işçileri için yardım sandıkları, emeklilik vakıfları ve sair sosyal gayeli örgütler

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

kurabilir, fonlar tesis edebilir, bunların yönetimini deruhte edebilir ve mevcutlarının en iyi şekilde verimlendirecek yatırımlara girişebilir.

2-Şirket kendi bünyesi dışında da sosyal gayeli vakıflar kurabilir, bu çeşit kurulmuş vakıflara katılabilir ve yardım edebilir.

İ- Diğer İşler:

1-Şirket yukarıda ile H bölümlerinde yazılı işleri yasaların müsaade ettiği hallerde bu yasalara uygun olarak yurt dışında da yapabilir, yabancı ve yerli diğer şirketlerle yurt dışında ve içinde iş birliğinde bulunabilir, bunlarla birlikte şirketler kurabilir, mali mesuliyetin paylaşılmasına dayanan anlaşmalar yapabilir. Milli menfaatlara ve memleket yararına olduğu süre ve ölçüde yabancı sermayenin gelmesini sağlamak için teşebbüslerde bulunabilir.

2-Yukarıda yazılı olanlar dışında şirket amacına uygun ve faydalı gördüğü diğer işlere de İdare Meclisi'nin teklifi ve Umumi Heyet'in kararı ile girişebilir. Ancak, Esas Mukavelede değişiklik niteliğinde olan bu kararlar için Türk Ticaret Kanunu'nun hükümleri dâhilinde Ticaret Bakanlığı'ndan ön için alınması gereklidir

Ortaklık Yapısı

Ferit Faik Şahenk	: %32,362
Filiz Şahenk	: %30,293
Deniz Şahenk	: %17,159
Doğuş Holding A.Ş.	: % 8,698
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	: % 3,659
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	: % 6,714
Doğuş Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	: % 0,535
Antur Turizm A.Ş.	: % 0,446
D Otel Göcek Tur.Yat.İşl.Tic.A.Ş.	: % 0,103
Doğuş Oto Pazarlama Tic.A.Ş.	: % 0,031
Diğer	: % 0,000

c) 2025 Yılında İlişkili Kişiler Arasında Gerçekleştirilen İşlemlere İlişkin Bilgiler

Şirketimizin ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2025-31.12.2025 döneminde gerçekleştirilen ve 31.12.2025 Bağımsız Denetim Raporunun 24 nolu dipnotunda belirtilen işlemler aşağıdaki gibidir;

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Doğuş Holding A.Ş.	67.724.957	-
Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.	10.986.600	10.999.246
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	8.620.045	-
Toplam	87.331.602	10.999.246

İlişkili taraflara ticari borçlar:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği		3.762.458
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yat. A.Ş.	245.080	518.334
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.		219.713
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz.Tic.A.Ş.	43.850	-
Doğuş Holding A.Ş.		-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	-	124.888
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm Tic. A.Ş.	-	35.375
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	-	8

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. 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 2025 yıl sonu için kullanılan faiz oranı TL için %38,75'tir. (31 Aralık 2024: TL için %55,09)

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

Kira ve diğer gelirler	31 Aralık .2025	31 Aralık 2024
Doğuş Holding A.Ş.	285.603.842	313.469.859
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	153.462.978	134.602.801
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	81.644.346	67.438.521
Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.	36.370.572	39.687.211
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	27.435.885	33.218.597
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	11.447.994	9.779.674
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	923.949	792.032
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	-	267
Toplam	596.889.569	598.988.962

Şirket'in 1 Ocak 2025 -31 Aralık 2025 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 27.674.404 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 20.825.178 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 6.849.226 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (1 Ocak 2024 -31 Aralık 2024 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 82.882.557 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. İlgili gelirin 80.680.123 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 2.202.434 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

Hizmet giderleri ve diğer giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Doğuş Holding A.Ş. (*)	37.061.720	138.949.759
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği (**)	7.715.115	6.475.559
VDF Filo Kiralama A.Ş. (***)	4.989.782	3.110.666
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. (****)	2.111.011	1.624.585
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	357.564	172.160
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	237.779	13.778.002
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yat. A.Ş.	225.447	491.341
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic. A.Ş.	109.315	118.503
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	36.786	78.056
Antur Turizm A.Ş.	35.386	47.031
Etiler Turistik Tes.İşl.Tic.A.Ş.	25.720	-
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	9.990	-
Lacivert Turizm A.Ş.	-	27.655
Meng Unlu Mam. Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	-	26.205
Cüneyt Usta Restoran Gıda Tur. Tic. A.Ş.	-	15.961
Toplam	52.955.615	164.915.483

(*)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

d) Sonuç

I. Kiralama Hizmetine İlişkin İşlemler

Şirketimiz tarafından ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2025-31.12.2025 döneminde gerçekleştirilen ve 2025 yılında da devam edecek olan yaygın ve süreklilik arz eden kiralama hizmeti işlemleri kapsamına giren işlemler aşağıdaki gibidir:

Şirket Cirounun %10'unu Aşan Satış İşlemlerine İlişkin İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi				
	Tutar/TL	İşlem Oranı	İşlem Niteliği	İşlem Yöntemi
Doğuş GYO 2025 yılı Cirousu	1.148.233.728			
Doğuş Holding A.Ş. (*)	265.111.712	23,09%	Kiralama Hizmeti	Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi
Doğuş Oto Pazarlama Tic.A.Ş.	153.462.978	13,36%	Kiralama Hizmeti	Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

(*) Doğuş Holding A.Ş.'den 2025 yılında elde edilen kira geliridir. Temerrüt faiz geliri dahil edilmemiştir.

Şirket kiralama ilişkisinin tamamında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yetkilendirdiği Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından belirlenen kira bedelleri alt limit olarak alınmaktadır. Şirket bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan varlıklar için Gayrimenkul Değerleme Raporlarını hazırlamış ve kamuoyu ile paylaşmıştır. Gerçekleşen kiralama ilişkilerinde raporlarda belirtilen sınırlara riayet edilmiştir.

II. Satışların Maliyeti Kapsamında Hizmet Alımına İlişkin İşlemler

Şirketimiz tarafından ilişkili taraf şirketleri ile 01.01.2025-31.12.2025 döneminde gerçekleştirilen 31.12.2025 mali tablolarında satışların maliyetinin %10'unu aşan ve 2026 yılında da devam etmesi öngörülen yaygın ve süreklilik arz eden, satışların maliyeti ile ilgili hizmet alımı bulunmamaktadır.

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 2025 yılında şirketler topluluğu bünyesinde bulunan şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2025 yılında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerde emsallerine aykırı olarak bu şirketler yararına bir işlem yapmamıştır.

Bu rapor ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II.17.1 sayılı Tebliğ'in 10. maddesi gereği 2025 yılı satış hasılatının %10'undan fazlasına ulaşılan grup şirketleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi amaçlanmıştır.