DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



01.01.2026 – 30.09.2026

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

Ara Dönem Faaliyet Raporu Uygunluğu Hakkında Sınırlı Denetim Raporu

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 6 Kasım 2026 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "*Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi*"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.,
a Turkish corporation and a member firm of the KPMG network of independent
member firms affiliated with KPMG International Cooperative, a Swiss entity.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait faaliyet raporunun bağımsız denetimi ve 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait ara dönem faaliyet raporunun sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup, 26 Şubat 2026 tarihli yıllık faaliyet raporuna ilişkin bağımsız denetçi raporunda ve 7 Kasım 2025 tarihli ara dönem faaliyet raporunun uygunluğu hakkında sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş ve sonuç bildirilmiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Gönenç Sönmez, SMMM
Sorumlu Denetçi
6 Kasım 2026
İstanbul, Türkiye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

I-GENEL BİLGİLER....3
Tarihçe....3
Vizyon....5
Misyon....5
Yatırım Stratejisi....5
II-YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR....24
III-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE DÖNEMSEL GELİŞMELER....25
IV-FİNANSAL DURUM....48
V-ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ....61
VI-DİĞER HUSUSLAR....66

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

I-GENEL BİLGİLER

Raporun Dönemi: 01.01.2026 – 30.09.2026
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 unvanı ile Garanti Bankası'nın bir iştiraki haline geldi.

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

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

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

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

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

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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.

2025 yılının sonu itibariyle 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 19,4 milyar TL'ye ulaştı.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

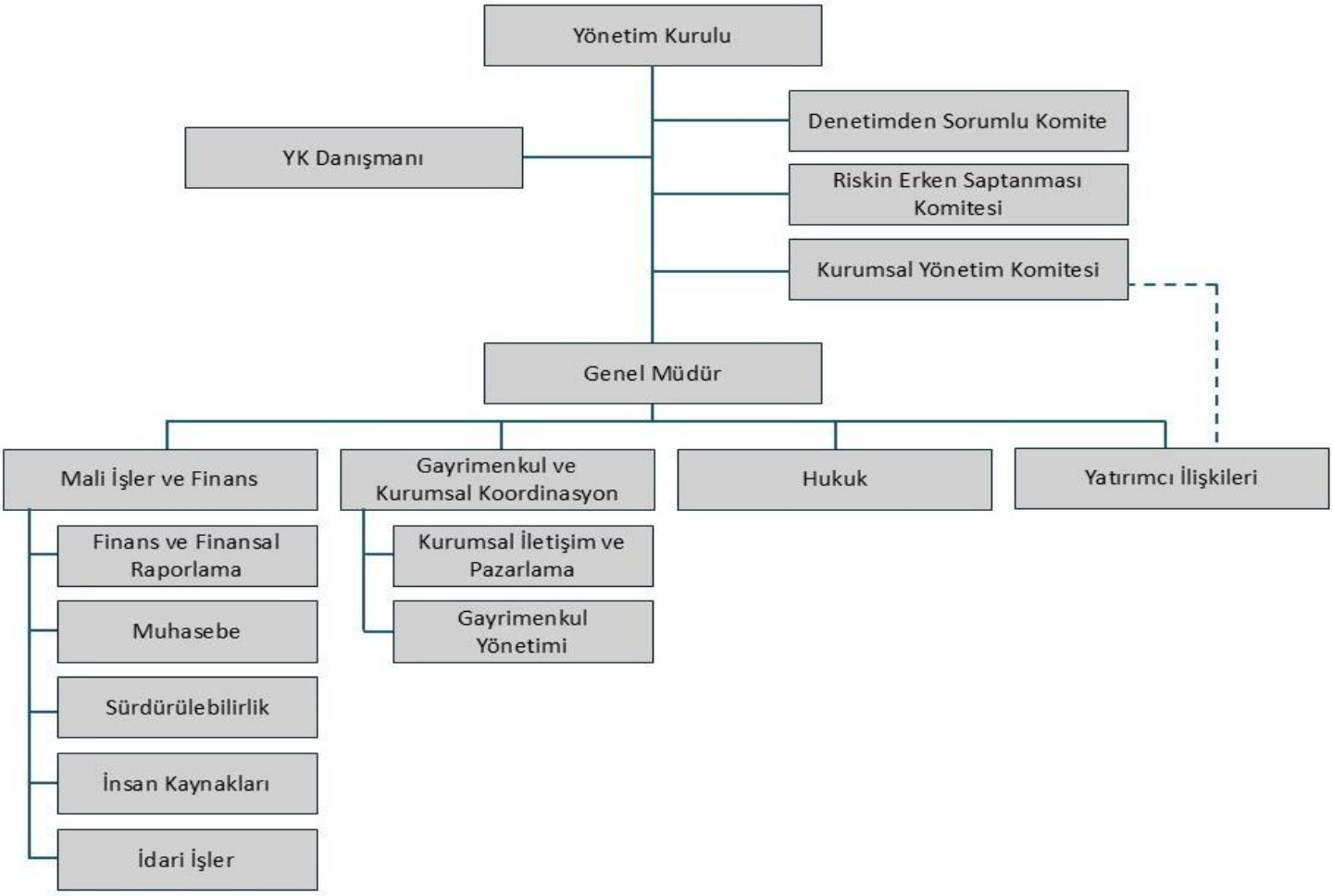
Doğuş GYO istikrarlı bir büyüme sağlayarak gayrimenkul portföy büyüklüğünü ve piyasa değerini artırmayı ve bunu yaparken hissedarlarına, paydaşlarına, müşterilerine, kanunlara, kurumsal etik değerlere ve çevreye saygılı ve duyarlı olmayı, şeffaf ve denetlenebilir olmayı misyon edinmiştir.

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.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Doğuş GYO ortaklık yapısı 30.09.2026 itibarıyla aşağıdaki gibidir;

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Eylül 2026 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2025 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

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

30.09.2026 tarihi itibariyle, 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.Ş. %94,4362

Toplam: %94,4362

01.01.2026 – 30.09.2026 döneminde sermayenin %5 veya daha fazlasına sahip gerçek kişilere ilişkin bilgiler;

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

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.09.2026 tarihi itibariyle, 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.Ş. (Halka Kapalı)	A	1	2.604.451,264	0,78
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. (Halka Kapalı)	B	1	48.693.875,297	14,67
Diğer (Halka Açık Kısım)	B	1	280.709.459,439	84,55
TOPLAM			332.007.786,00	100,00

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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. 01.01.2026 – 30.09.2026 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

25.03.2026 tarihinde gerçekleştirilen 2025 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 2026 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	25.03.2026	25.03.2027	İcracı değil	
Ekrem Nevzat ÖZTANGUT	Üye	25.03.2026	25.03.2027	İcracı değil	
Hasan Hüsnü GÜZELÖZ	Üye	25.03.2026	25.03.2027	İcracı değil	
Erdem TAVAS	Üye	25.03.2026	25.03.2027	İcracı değil	
Güler ARAS	Üye	25.03.2026	25.03.2027	İcracı değil	Bağımsız Üye
Hatice KARA	Üye	25.03.2026	25.03.2027	İcracı değil	Bağımsız Üye

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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, Doğuş Çevresel Teknolojiler ve Atık Yönetimi, Ara Güler Doğuş Sanat ve Müzecilik, PIT Istanbul 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 oldu. 1995 yılına kadar 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 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 sektörlerde faaliyet gösteren şirketlere 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.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Erdem TAVAS
Yönetim Kurulu Üyesi

Erdem Tavas, lisans eğitimini Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde, yüksek lisans eğitimini ise aynı üniversitenin İnşaat Mühendisliği – Yapı Statiği programında tamamlamıştır. Profesyonel kariyerine 1997 yılında Koray İnşaat'ta başlayan Tavas, 2015 yılında Doğuş Grubu'na katılmış; Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile Galataport İstanbul Liman İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmıştır. Tavas, halen Galataport İstanbul'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Peninsula İstanbul Otel İşletmeciliği A.Ş. ve Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.'de de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

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.

Hatice KARA
Bağımsız Üye

1966 yılında Tarsus'ta doğdu; ilk, orta ve lise eğitimini Tarsus'ta tamamladı. 1983 yılında A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümünü kazandı, 1987 yılında mezun oldu. 1992 yılında A.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalından işletme yönetimi master derecesi aldı. 1997 yılında ABD'nde University of Maryland'den işletme yönetimi ve finans üzerine master derecesi aldı. 2002 yılında Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalından Doktora derecesi aldı. "Şirket Ele Geçirmeleri (Take-over)'' "Holdingler, Holdingleşme ve Etkileri'' konulu tez çalışmaları; "Katma Değer Yaratmaya Dayalı Finansal Performans Ölçütü Olarak EVA (Economic Value Added)" konulu bir kitabı bulunmaktadır.
1987 yılında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi'nde uzman yardımcısı olarak göreve başladı, 1991 yılında uzman, 2000 yılında Başuzman oldu.
2002-2005 yıllarında Sermaye Piyasası Kurulu Piyasa Gözetim ve Düzenleme Dairesi'nde Daire Başkan Yardımcısı olarak görev yaptı.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

2013-2015 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi'nde Başuzman olarak çalışırken, aynı zamanda Yatırımcı Tazmin Merkezi'nde Varlık Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı.
2016 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ayrılarak Kurumsal Yönetim ve Sermaye Piyasası Düzenlemelerine Uyum Koordinatörü olarak Akkök Holding A.Ş..'de göreve başladı. Bu görevinin yanı sıra, Akkök Holding grup şirketlerinden Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı.
2019 yılı itibarıyla kendi adı ile anılan bir danışmanlık şirketinde faaliyet göstermeye başladı. Halen, halka açık ortaklıklar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve aracı kuruluşlar olmak üzere enerji, gayrimenkul, inşaat, tekstil, kimya, aracılık hizmetleri gibi çeşitli sektörlerde faaliyet göstermekte olan pek çok şirkete finans, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat, kurumsal yönetim ve sürdürülebilirlik alanında danışmanlık hizmeti sunmaktadır.
2022 Ocak ayından 10 Eylül 2026 tarihine kadar, halka açık bir şirket olan ve payları Borsa İstanbul'da işlem gören Sekuro Plastik Ambalaj Sanayi A.Ş. 'nde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.

2023 Ocak ayında blok zincir teknolojilerine ve kripto varlık alım-satımına dönük faaliyetlerde bulunmak üzere kurulan WH Last Stop Teknoloji A.Ş.'deki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevinden 2026 Şubat ayında ayrılmıştır.
2025 Mayıs ayından itibaren, halka açık bir şirket olan ve payları Borsa İstanbul'da işlem gören Kent Gıda Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'nde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.
Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği (TÜSSİAD) ve Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD) bünyesinde mevcut olan sermaye piyasası komitelerinde; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) bünyesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı komitesinde; Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) Yönetim Kurulu'nun Yatırım Ortaklıkları Meslek Komitesinde aktif olarak çalışmaktadır.
TSPB, TKYD ve Türkiye Yatırımcı İlişkileri Derneği (TÜYİD)'nin düzenlediği eğitim programlarında ve çeşitli üniversitelerde finans, sermaye piyasaları mevzuatı ve kurumsal yönetim alanında ders vermektedir.
Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı, Kredi Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı, Türev Araçlar Lisansı, Bağımsız Denetim Lisansı ve TÜBİTAK Kalite Kontrol Yönetimi Sertifikası sahibidir.
2026 Ocak ayında, halka açık bir şirket olan ve payları Borsa İstanbul'da işlem görmekte olan MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başlamıştır.

Yönetim Kurulu Danışmanı

Mustafa Sabri DOĞRUSOY
Yönetim Kurulu Danışmanı

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

Strateji ve Yatırım Danışmanı olarak, farklı sektörlerdeki şirketlere Yönetim, Organizasyon, Stratejik Planlama, Değişim Yönetimi, Hedef Belirleme, Vizyon Geliştirme, Yeniden Yapılanma, Performans Değerlendirme Sisteminin Kurulması ve Uygulanması, Yeni Organizasyonlar Oluşturulması ve yönetilmesi, Kurumsallaşma, Kurum Kültürü Oluşturma konularında danışmanlık yapmıştır. Kurumsal Yönetim, Kurumsal Risk Yönetimi, Yönetim Kurullarının yapısı, yapılanmaları ve etkin çalıştırılması, Kurumsal Finansman, borsa şirketlerine Sermaye Piyasası Mevzuatları konularında çalışmalarına devam etmektedir. Yatırım Danışmanlığı konularında; finansal durum analizi ve raporlama, Mali Disiplin Oluşturma ve Bütçeleme Teknikleri, şirketlerin halka arz süreçlerinin gerçekleştirilmesi projelerinde görev almıştır. Yüzden fazla Aile Şirketinde Aile Anayasası ve Ortaklar Sözleşmesi oluşturulması ve Aile şirketlerinin geleceğe devir projelerinde, hem Ailenin hem de Aile Şirketinin Kurumsallaşmasında görev almıştır.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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. TKYD ve TÜSİAD üyesidir. Sermaye Piyasası mevzuatlarına uygun olarak 2012 yılından bu yana birden çok Borsa şirketinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almıştır. 2014 - 2021 yıllarında Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almış olup, Nisan 2021'den bu yana Yönetim Kurulu Danışmanı olarak çalışmaktadır. Halen ülkemiz sanayi ve hizmet sektöründe orta ve büyük ölçekli çok sayıda şirkette Yönetim Kurulu üyesi ve Yönetim Kurulu Danışman üyesi olarak görev yapmaktadır.

Üst Düzey Yöneticiler ve Çalışan Sayısı Hakkında Bilgiler

Genel Müdür	: Çağan ERKAN
Mali İşler ve Finans Genel Müdür Yrd.	: Nazlı YILMAZ

30.09.2026 tarihi itibariyle şirketimizin bordrosunda 7 kadın, 6 erkek olmak üzere toplam 13 çalışan mevcuttur. Şirket çalışanlarının sayısı itibarıyla sendikaları bulunmamaktadır.

Çağan ERKAN
Genel Müdür

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

Nazlı YILMAZ
Mali İşler ve Finans 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 itibariyle Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı görevine terfi etmiştir. 12.04.2023 tarihli 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, ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Yapısı Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri 25.03.2026 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında 2026 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 bulunmaktadırlar. 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, 25.03.2026 tarihinde seçildikleri Genel Kurul'a sunulmuştur.

01.01.2026-30.09.2026 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.

01.01.2026-30.09.2026 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

01.01.2026-30.09.2026 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması 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 01.01.2026-30.09.2026 döneminde 10 defa toplanmış olup Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 2.2.2/c maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım oranı %100'dür. Dönem içerisinde alınan kararların sayısı ise 15 olmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarında 01.01.2026–30.09.2026 döneminde muhalefet veya farklı görüş beyan edilmemiştir.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

01.01.2026–30.09.2026 döneminde alınan Yönetim Kurulu kararlarının ilişkili taraf işlemleri ile ilgili olanlarında; lişkili taraflarla ilintili olan Yönetim Kurulu üyeleri kararlara katılmayarak, Sermaye Piyasası mevzuatına uygunluk sağlanmıştır.

01.01.2026–30.09.2026 döneminde Yönetim Kurulu'nun şirket icra yönetimi ile herhangi bir anlaşmazlık durumu söz konusu olmamıştır.

2023 yılı başı itibariyle 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 tamamı icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır. İcrada görevli olmayan üyelerden ikisi bağımsız üyedir.

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 1.3.6. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikteki işlemleri bizzat veya başkaları adına yapabilmeleri ve rekabet edebilmeleri, bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususu yapılan müzakereler sonucunda 25.03.2026 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edilmiştir. Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin bu kapsamda yapmış olduğu herhangi bir işlem yoktur.

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

01.01.2026–30.09.2026 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 08.08.2026-08.08.2027 dönemini kapsayacak şekilde yaptırılmış olup Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) yayımlanmıştır.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

01.01.2025–31.12.2025 dönemine ait İlişkili Taraf İşlemleri Raporu hazırlanarak 26.02.2026 tarih 2026/6 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilip 26.02.2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurulmuştur.

Şirketin faaliyetleri ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları nedeniyle 01.01.2026–30.09.2026 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 yayımlanmıştır.

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.

26 Mart 2025 tarihli 2024 yılı Olağan Genel Kurul toplatısında da görev süresi dolan Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Murat Bahadır Teker'in yerine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak Hatice Kara seçilmiştir. Böylece Şirket yönetim kurulunda kadın yönetim kurulu üyesi oranı %33,33'e yükselmiştir.

Böylece, Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası kapsamında hedef olarak belirlenen %25 oranının üzerine çıkılmıştır.

2026 yılının ilk iki aylık döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimize önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık net 50.000 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır.

25.03.2026 tarihli Genel Kurul'da ise, huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık net 65.000 TL ödenmesine karar verilmiştir.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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 Hatice KARA'nın bağımsız üye beyanları 11 Mart 2026 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 sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,
b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı ve/veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam nedeniyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, halen/üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,
d) 31 Aralık 1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine ve Yönetim Kurulu tarafından görevlendirildiğim şirket adına temsil görevlerine zaman ayıracağımı,
g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.
ı) Denetim, muhasebe ve finans konularında 5 yıllık deneyime sahiptir.

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

10 Mart 2026

Prof. Dr. Güler ARAS

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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

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

10 Mart 2026

Hatice KARA

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimizin "01.01.2026–30.09.2026" dönemine ait sınırlı bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları Yönetim Kurulu'nun 06.11.2026 tarih ve 2026/16 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)"nin 2'nci bölümünün 9'uncu maddesi gereğince Sorumluluk Beyanında bulunmuş ve Finansal Raporlarımız ile aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan etmiştir.

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

Yönetim Kurulumuzun 6 Kasım 2026 tarih ve 2026/16 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği" çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2026 - 30.09.2026 faaliyet dönemine ilişkin solo olarak hazırlanan Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,

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

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

Saygılarımızla,

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hatice KARA	Güler ARAS
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi	Denetimden Sorumlu Komite Bşk.
Nazlı YILMAZ	Çağan ERKAN
Mali İşler ve Finans Genel Müdür Yrd.	Genel Müdür

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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" oluşturulamadığından 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.

01.01.2026-30.09.2026 döneminde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır.

Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. 25.03.2026 tarihinde gerçekleştirilen 2025 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 28.04.2026 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısında Komitelerde görev dağılımı yapılmıştır. 28.04.2026 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)
   - Hatice KARA (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)

b) Kurumsal Yönetim Komitesi
   - Prof.Dr. Güler ARAS – Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
   - Hatice KARA - (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
   - Hasan Hüsnü GÜZELÖZ - Yönetim Kurulu Üyesi
   - Mustafa Sabri DOĞRUSOY – Yönetim Kurulu Danışmanı
   - Nazlı YILMAZ – Mali İşler ve Finans Genel Müdür Yrd.

c) Riskin Erken Saptanması Komitesi
   - Hatice KARA – Başkan (Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye)
   - Prof.Dr. Güler ARAS (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız Üye)
   - Hasan Hüsnü GÜZELÖZ – (Yönetim Kurulu Üyesi) 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.

2026 yılı ilk dokuz ayı 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.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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 01.01.2026-30.09.2026 döneminde 4 (dört) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

01.01.2026–30.09.2026 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.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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 29.12.2025 tarih, 2025-06 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 oluşturulamadığından 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 01.01.2026-30.09.2026 döneminde 3 (üç) kez toplanmış, toplantı tutanakları yazılı kayda alınmış, toplantı sonuçları bir rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi 30.12.2025 tarih 2026-06 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.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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

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 Çalıştayı'na komite üyeleri de katılmış ve sürece dahil olarak çalıştaya 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 sürdürürlebilirlik raporunu yayınlamıştır. Rapor kapsamında ilk kez Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonları da kamuya açıklanmıştır.

28 Kasım 2025 tarihinde, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2024 yılına ilişkin "Entegre Raporu",

03 Eylül 2026 tarihinde ise, 2025 yılına ilişkin "Entegre Raporumuz" şirketimizin kurumsal internet sitesi olan www.dogusgyo.com.tr adresinde yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

Doğuş GYO olarak hazırladığımız 2024 Entegre Raporumuz ile şirketimizin çevresel, sosyal ve yönetişim alanlarındaki performansını paydaşlarımızla şeffaf bir şekilde paylaşmayı amaçladık. Rapor, şirketimizin 1 Ocak 2024- 31 Aralık 2024 tarihleri arasındaki faaliyet dönemini kapsamakta olup dönem içerisindeki tüm sürdürülebilirlik faaliyetlerimizi ve performans sonuçlarımızı içermektedir.

2025 Entegre Raporumuz ile finansal ve finansal olmayan performansımızı birlikte ele alarak sürdürülebilirlik yaklaşımımızı ve uzun vadeli değer yaratma modelimizi geliştirdik. Rapor, şirketimizin 1 Ocak – 31 Aralık 2025 faaliyet dönemini kapsamakta olup dönem içerisindeki tüm sürdürülebilirlik faaliyetlerimizi ve performansları içermektedir.

Önümüzdeki dönemlerde de sürdürülebilirlik performansımızı geliştirmek üzere yenilikçi projeler hayata geçirerek, kurumsal yönetim yaklaşımımızı daha da güçlendirecek ve paydaşlarımızla olan iş birliğimizi artırarak sektördeki öncü rolümüzü sürdürmeye devam edilecektir.

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.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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;
a) Şirketin izleyeceği risk yönetimi stratejilerinin ve politikalarının belirlenerek hazırlanması, Yönetim Kurulu onayına sunulması ve uygulamaların izlenmesi,
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 01.01.2026-30.09.2026 döneminde 4 (dört) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 30.12.2025 tarih 2025-07 sayılı komite toplantısında 2025 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 yayımlanarak 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.

<u>Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü:</u>
- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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

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

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

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

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

01.01.2026-30.09.2026 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 01.01.2026–30.09.2026 döneminde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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

25.03.2026 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2026 yılı içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan 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 işlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda izin verilmesi, yapılan müzakereler sonucunda,oy birliği ile kabul edilmiştir.

Ayrıca 2025 yılında bu nitelikte herhangi bir işlem gerçekleşmediği konusunda Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.

01.01.2026–30.09.2026 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 ve danışmanları, genel müdür ve genel müdür yardımcıları oluşturmaktadır. Sağlanan faydalar tutarı; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine; maaş, primler, SGK işveren primleri, işsizlik işveren primleri, özel sigortalar (sağlık, hayat ve yönetici sorumluluk) ile bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur haklarından oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar Hakkında Bilgilendirme

Şirketin ücretlendirme politikası, yöneticilerin ve çalışanların görev tanımları, sorumluluk düzeyleri, sektörel uygulamalar ve piyasa koşulları dikkate alınarak belirlenmektedir. Yönetim Kurulu üyeleri için ücret, Genel Kurul kararı doğrultusunda sabit olarak belirlenmekte olup, bağımsız üyeler performansa dayalı prim veya benzeri değişken unsurlardan yararlanmamaktadır. Ücretler, şirketin uzun vadeli hedefleriyle uyumlu olacak şekilde belirlenir ve riskli karar alma davranışlarını teşvik etmeyecek biçimde yapılandırılır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar, sabit maaş, yıllık performansa dayalı prim, yan haklar ve yasal sosyal yardımları içermektedir. Performans primleri, finansal sonuçlar, operasyonel başarılar, liderlik yetkinlikleri ve sürdürülebilirlik hedeflerine katkı gibi kriterler esas alınarak hesaplanır. Bu kapsamda yönetici ücretlendirme yapısı, şirketin büyüme ve kurumsallaşma stratejileriyle uyumlu şekilde uygulanmaktadır.

Şirketin ücretlendirme politikası, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) kapsamında oluşturulmuştur ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve kurumsal internet sitesi üzerinden kamuoyu ile paylaşılmıştır. Bu politika çerçevesinde yapılan ödemelere ilişkin toplu bilgiler faaliyet raporlarında yer almaktadır.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

01.01.2026-30.09.2026 dönemi içerisinde Üst düzey yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin detayı şu şekildedir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler	1.377.699	1.417.370
Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler	2.413.937	3.910.532
İdariden sorumlu üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler	19.376.581	49.461.025
Toplam	23.168.217	54.788.927

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

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle halka açık 53 adet GYO şirketi bulunmaktadır.

30 Eylül 2026 dönemi itibariyle halka açık GYO'ların piyasa değerleri toplamı 745,2 milyar TL'dir.

BİST 100 - GYO Endeksi

Borsa İstanbul (BİST) performansını incelediğimizde BİST 100 endeksi 2026 yılının ilk dokuz ayında yaklaşık %6 artışla 11.947,18 puandan kapatmıştır. GYO Endeksi ise aynı dönemde yaklaşık %11,84 azalarak dönemi 5.079,35 seviyesinden tamamlamıştır.

Türkiye Ekonomisi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre, sanayi üretim endeksi Temmuz'da aylık bazda %1 daraldı. Üretim madencilik ve taş ocakçılığı ile elektrik, gaz, buhar sektörlerinde %2,2, imalat sanayiinde ise %0,8 geriledi. İmalat sanayii altında faaliyet gösteren 24 alt sektörün 12'sinde üretimin daraldığı Temmuz ayında, yüksek volatiliteye sahip diğer ulaşım araçları (-%11,6), içecekler (-%8,4) ve temel eczacılık ürünleri (-%5,4) imalatındaki düşüşler öne çıktı. Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre yılın ilk yarısında 2025'in aynı dönemine kıyasla %0,6 ile sınırlı yükselen sanayi üretim endeksi Temmuz'da yıllık bazda %0,3 geriledi
Temmuz'da hizmet üretim endeksi aylık ve yıllık bazda sırasıyla %1,0 ve %3,0 arttı. Aynı dönemde aylık bazda %1,1 yükselen inşaat üretim endeksi ise yüksek bazın etkisiyle geçen yılın aynı ayına kıyasla %4,7 düşerek daralmasını üçüncü ayına taşıdı. Yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine kıyasla hizmet üretim endeksi %1,4, inşaat üretim endeksi de %0,9 artış kaydetmişti.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

TCMB, 10 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda değiştirmeyerek %37'de tuttu. Gecelik borç verme faiz oranı %40, gecelik borçlanma faiz oranı da %35,5 seviyelerinde tutuldu. Karar metninde, aylık dalgalanmalara karşın son dönem enflasyon gerçekleşmelerinin ve öncü göstergelerin enflasyonun ana eğiliminin gerilediğine işaret ettiği belirtildi. Ayrıca, iktisadi faaliyete ilişkin verilerin yanı sıra arz şoklarının yurt içi fiyatlara yansımasının sınırlı kalmasının da iç talepteki zayıf seyri teyit ettiği vurgulanırken, jeopolitik gelişmeler neticesinde yüksek seyreden enerji fiyatlarının enflasyon görünümü üzerinde yukarı yönlü risk oluşturduğu ifade edildi. Bununla birlikte, enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir bozulma olması durumunda para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı yönündeki ifade korundu. [1]

Ofis Sektörü

İstanbul genelinde A sınıfı ofislerin ortalama kira bedelleri, TL bazında 2026 yılının bir önceki çeyreğine göre %5,09 oranında artış gösterirken, son bir yıllık dönemde (2025 üçüncü çeyrek – 2026 üçüncü çeyrek arası) %14,71 oranında artış gözlemlenmektedir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları $41,36, Maslak bölgesinde $31,53 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise $34,53 olarak kaydedildi.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek inşaat ve planlama aşamasında toplam 93.752m^2 ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %48'si Avrupa Yakası'nda, %52'si ise Asya Yakası'nda yer alıyor. [2]

Otel Sektörü

2026 yılı ilk iki çeyreğinde görece düşük performans sergileyen Türk turizm sektörü, 24.8 milyon ziyaretçiden toplam 25.3 milyar USD ziyaretçi turizm geliri elde eden Türk turizm sektöründe kişi başı ortalama harcama 1,020 USD olarak kaydedildi. Bu dönemde toplam turizm geliri ise 25.7 milyar USD oldu. 2026 yılı Ocak-Temmuz döneminde ise savaş etkisiyle yabancı ziyaretçi sayılarında azalış görüldü. Bu dönemde ülkemizi ziyaret eden yabancıların sayısı 2.2% gerileyerek 27.9 milyon kişi oldu. Yaz turizm sezonu verilerini göreceğimiz 3. çeyrek verilerinde de jeopolitik gelişmelerin etkilerinin görülmesi muhtemel olabilir.

Ocak-Temmuz döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancıların milliyetlere göre dağılımında, 3.7 milyon kişiyle Rusya vatandaşları ilk sırada yer alırken, 3.4 milyon kişiyle Almanya vatandaşları ikinci, 2.1 milyon kişiyle İngiltere vatandaşları üçüncü sırada yer aldı. Geçtiğimiz yıllarda aynı dönemde ülkemizi yoğun şekilde ziyaret eden İranlı turistler ise savaşın etkisiyle bu yıl dördüncü sırada yer alırken ziyaretçi sayısında düşüş gözlendi [3]

Perakende Sektörü

2025 yılını 14.5% satış hacmi artışıyla tamamlayan perakende ticaret sektörü, 2026'ya güçlü bir başlangıç yaparken yılın ilerleyen döneminde ivme kaybetti. Takvim etkisinden arındırılmış perakende satış hacmi endeksi, ilk çeyrekte yıllık bazda 19.2% arttıktan sonra ikinci çeyrekte 12.0%, Temmuz'da ise 10.4% arttı. Ciro tarafında da benzer bir görünüm izlenirken, perakende ciro endeksinin artış hızı yavaşlasa da tüketici enflasyonunun üzerinde seyretmeye devam etti. En son Temmuz ayında TÜFE ile deflate ettiğimiz takvim etkisinden arındırılmış perakende ciro endeksi yıllık bazda 5.5% artış gösterdi.

[1] Ekonomi.isbank – Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler – Ekim/2026
[2] Newsletter Turkey Q3 2026
[3] JCR Avrasya Derecelendirme – Sektörel Göstergeler ve Gelişmeler – Eylül 2026

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

BES, kamu ve vergi hariç tutularak hesaplanan yurt içi bireysellerin kartlı ödeme endeksi, yıllık reel bazda 2026'nın ilk yarısında 4.8% arttıktan sonra Temmuz'da 1.3% yükselirken, artış hızında yavaşlama eğilimi sürüyor. Yurt içi haftalık banka ve kredi kartı harcamalarında, Temmuz ve Ağustos aylarında çeşitli gıda grubunda reel artışın güçlendiği görülürken, elektrik-elektronik eşya ve bilgisayar harcamaları reel bazda gerilemeye devam etti.[4]

İnşaat Sektörü

2026 Temmuz ayında 12 aylık konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla 0.1% artarak 1,712,644 adet olarak gerçekleşti. KFE, Temmuz 2026'da yıllık bazda nominal 25.0% artış kaydederken, reel değer kaybı 5.1% oldu.
İnşaat maliyet endeksi Temmuz 2026'da aylık 1.2%, yıllık 28.3% oranında artış kaydetti. Malzeme ve işçilik maliyetlerindeki yıllık artış oranları ise sırayla 27.1% ve 30.5% oldu. 2026 yılı 2. çeyreğinde yeni başlanılan inşaat izinleri bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla 2.0% azaldı. Aynı dönemde yapı kullanım izinleri 13.7%'lik artış kaydetti.
İnşaat Üretim Endeksi Haziran 2026'da yıllık bazda 6.0% düştü.

Temmuz 2026'da konut satış adedi geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 17.0% gerileyerek 123,603 olarak gerçekleşti. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı Temmuz'da 19.3% oldu. 12 Aylık kümülatif verilere göre Temmuz 2026'da ipotekli satışların toplam satışlara oranı 16.8% seviyesinde seyretmekte.[5]

01.01.2026-30.09.2026 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, 13.12.2024 ve 12.12.2025 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

12.12.2025 tarihinde yapılan KAP açıklaması ile 2026 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 21.05.2026-21.05.2027 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9,66 olarak belirlenmiştir.

	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	30.05.2025	30.05.2026
Pay Sahipleri	94,74	95,18	95,18	95,18	95,18	95,18	95,18	94,20	94,24	93,35	93,35
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	88,52	95,67	97,84	98,84	98,84	98,84	98,80	96,84	96,84	98,79	99,39
Menfaat Sahipleri	86,88	86,88	86,88	87,88	87,88	89,90	81,87	96,70	99,48	99,51	99,51
Yönetim Kurulu	86,85	88,43	90,01	89,13	90,52	92,10	92,66	94,45	94,45	94,91	95,73
Not	8,92	9,17	9,28	9,29	9,34	9,42	9,32	9,53	9,58	9,62	9,66

[4] JCR Avrasya Derecelendirme – Sektörel Göstergeler ve Gelişmeler – Eylül 2026
[5] JCR Avrasya Derecelendirme – Sektörel Göstergeler ve Gelişmeler – Eylül 2026

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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)/Durağan", Kısa Vadeli Ulusal Notu ise "J2(Tr)/Durağan" olarak belirlenmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Notları ise "BB/ Durağan" olarak eşleştirilmiştir. 15 Haziran 2026 tarihli KAP açıklaması ile duyurusu yapılmıştır.

c) Genel Kurul Toplantıları:

Şirket'in 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 27.02.2026 tarih 2026/7 sayılı Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda ilan edilerek 25.03.2026 tarihinde SPK, TTK hükümleri, ilgili tüm kanuni mevzuatlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Toplantı sonrası, toplantı tutanağı ve ilgili belgeler 25.03.2026 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 ulaşılıp ulaşılamaması konusunu titizlikle takip etmektedir.

25.03.2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulu 30.03.2026 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, Güler Aras ve Hatice Kara seçilmiş ve 15.04.2026 tarihinde tescil edilerek Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

28.04.2026 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında yapılan ise; 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), Hatice Kara- Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesine; Hatice Kara - 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), Hatice Kara - 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 ve Finans Genel Müdür Yrd.) seçilmiştir.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

01.01.2026–30.09.2026 döneminde;

Şirket Yönetim Kurulunun 30.01.2026 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 değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak bir değerleme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerleme 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 28 Ocak 2026 tarihli önerge dikkate alınarak;

(i) 31.12.2025 tarihi itibariyle portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkuller için;

- Doğuş Center Maslak ve Doğuş Center Etiler (16-17 nolu B.B D-GYM) binaları için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,

- D-Ofis Maslak ile Gebze Center AVM, Gebze Otel, Oto Showroom ve Servis Alanları gayrimenkulleri için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ünvanlı değerleme şirketlerinden değerleme hizmeti alınmasına,

(ii) 2026 yılı hesap dönemi içinde portföyümüze alınabilecek ve değerleme gerektirecek gayrimenkuller için ise; Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmasına, oy birliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 26.02.2026 tarihinde yapılan toplantısında;
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9-10 gereğince 2025 yılında gerçekleşen ve 2026 yılında da benzeri koşullarda olabilecek İlişkili Taraf İşlemleri hakkında rapor görüşüldü.

Rapor incelenerek özetinin KAP'da duyurulmasına karar verildi.

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

Şirket Yönetim Kurulunun 27.02.2026 tarihinde yapılan toplantısında;
Aşağıda belirtilen gündem konuları müzakere edildi:

a) Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 25 Mart 2026 Çarşamba günü, saat 11:00'da Şirket merkezimiz olan Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No:4/7 Doğuş Center Maslak 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul adresinde yapılmasına,

b) Toplantı gündem maddelerinin aşağıda gösterildiği içerikte belirlenmesine, Olağan Genel Kurul Toplantısı için takip edilmesi ve tamamlanması gerekli usulün ikmaline,

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

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Şirket Yönetim Kurulunun 27.02.2026 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 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 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.

Şirket Yönetim Kurulunun 11.03.2026 tarihinde yapılan toplantısında;
Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından düzenlenmiş olan 10 Mart 2026 tarihli kararda yer alan önerisi dikkate alınarak, 2026 yılı Bağımsız Denetleme Kuruluşu olarak KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş'nin (KPMG) seçilmesine ve Genel Kurul'un onayına sunulmasına oybirliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 11.03.2026 tarihinde yapılan toplantısında;
Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 10 Mart 2026 tarih, 2026/3 sayılı toplantı tutanağı ile tarafımıza uygunluğu bildirilen ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği II.17.1'e göre Bağımsız Üye uygunlukları saptanan ve Bağımsızlık Beyanı alınan Sn. Güler ARAS ve Sn. Hatice KARA'nın, 2026 faaliyet yılında görev yapmak üzere, 2025 faaliyet yılına ilişkin olarak yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak onaya sunulmasına ve Genel Kurulca onaylanmasını takiben üyeliklerinin KAP'ta açıklanmasına, oybirliği ile karar verildi.

Şirket Yönetim Kurulunun 28.04.2026 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) Hatice Kara-Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesine; Hatice Kara- 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) Hatice Kara-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.

e) Diğer Gelişmeler:

01.01.2026-30.09.2026 döneminde Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması olmamıştır.

01.01.2026-30.09.2026 döneminde yatırımlarımlarımızda, teşviklerden yararlanma gibi bir gelişme olmamıştır.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 29.08.2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısına katılıp gündemin ayrılma hakkına konu 6'ncı maddesine olmsuz oy veren ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleten 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 işleten 6 pay sahibinden 2 pay sahibi 1 TL nominal değerli her bir pay için 2,2216 ayrılma hakkı fiyatı üzerinden bu hakkını kullanmış olup, 114.895 TL nominal değerli pay şirket tarafından toplam 255.250,73 TL bedel karşılığında devralınmıştır. Şirketin kısmi bölünme işlemleri neticesinde yatırımcılar tarafından ayrılma hakkı kullanılması sonucu iktisap ettiği toplam pay adedi 1.179.552 olmuştur.

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

Şirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirketimizin doğrudan veya dolaylı herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

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

Denetimden Sorumlu Komite'nin 10.03.2026 tarih ve 2026/2 sayılı toplantısında aldığı karara istinaden Yönetim Kurulu'na önermesi sonucu, 11.03.2026 tarih ve 2026/9 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla 2026 yılı hesap dönemi için denetçi olarak KPMG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. seçilmiş ve 25.03.2026 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.

01.01.2026-30.09.2026 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

01.01.2026-30.09.2026 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava mevcut değildir.

01.01.2026-30.09.2026 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.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

01.01.2026-30.09.2026 döneminde şirketimiz aleyhine aşağıda yazılı olan davalar açılmış olup, belirtilenler dışında şirketimizin yönetim kurulu aleyhine, pay sahipleri ve/veya üçüncü kişiler tarafından açılmış ve takibimizde bulunan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

1. 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 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 2, cari bazında icra takipleri sayısı 28, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 ve idari davalarının sayısı 0'dır.

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

01.01.2026-30.09.2026 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 2026 yılı içerisinde yapacağı Bağış ve Yardımların toplam tutarının 1.000.000-TL (birmilyon) ile sınırlandırılması hususu 25.03.2026 tarihli genel kurul toplantısında pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edildi.

01.01.2026-30.09.2026 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.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Şirket Faaliyetlerini Önemli Bir Şekilde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

2026 yılı ilk dokuz ayı 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15 Mayıs 2026 tarih, 2026/31 sayılı Bülteni ile; 26.06.2024 tarihinde bağımsızlık niteliğini kaybeden Murat Bahadır TEKER'in 26.03.2025 tarihine kadar Şirket nezdinde bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine devam etmesi gerekçesi ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 4.3.6. numaralı ilkesinin (g) bend gereğince Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Murat Bahadır Teker adına ayrı ayrı 354.803,96-TL Idari para cezasının uygulanmasına karar verildiği duyurulmuştur. Konuya ilişkin süreçler mevzuata uygun şekilde yürütülmektedir.

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

Şirketimizin, Gebze Center AVM ile Otel, Oto Showroom ve Servis alanları için gayrimenkul değerleme hizmeti aldığı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2026-30.09.2026 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

D-Ofis Maslak için gayrimenkul değerleme hizmeti aldığı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2026-30.09.2026 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 değerleme hizmeti aldığı Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.01.2026-30.09.2026 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı olmamıştır. Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

Şirketimizin 12.12.2025-12.12.2026 dönemi içerisinde derecelendirme hizmeti aldığı Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. ile 01.01.2026-30.09.2026 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 01.01.2026-30.09.2026 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı yoktur.

Şirketimizin Sürdürülebilirlik Yönetimi Danışmanlığı hizmeti aldığı Deloitte Danışmanlık A.Ş. ile 01.01.2026-30.09.2026 dönemi içerisinde herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlığı yoktur.

Gerek yapılan sözleşmeler gerekse, şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.
Şirketimizin ticari sır kapsamında, müşteri ve tedarikçiler ile ilgili bilgilerin gizliliğine hassasiyetle özen göstermektedir.

Şirketimiz yatırım danışmanlığı hizmeti almamaktadır.

% 5'i Aşan Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi

Şirketin bu kapsamda karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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; 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.

29 Eylül 2026 tarihinde ise; şirketimiz ile Nexent Bank N.V. (önceki ünvanı Credit Europe Bank N.V.) arasında imzalanan 27.09.2026 vadeli kredi sözleşmesinin vadesi, taraflar arasında karşılıklı mutabakatla 28.12.2026 tarihine uzatılmıştır.

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. (30.09.2026 tarihli bağımsız denetim raporunun 11 ve 27 no'lu dipnotunda belirtilmiştir.)

Bu hususa ilişkin açıklama 2025 yılına ilişkin yapılan 25.03.2026 tarihli Olağan Genel Kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Doğuş GYO'da Sürdürülebilirlik

Doğuş GYO olarak sürdürülebilirliği, iş modelimizin temel bileşeni olarak ele alıyor, strateji, yönetişim, risk yönetimi ve finansal planlama süreçlerimize entegre bir yaklaşımla yönetiyoruz. Faaliyetlerimizin ekonomik, çevresel ve sosyal etkilerini bütünsel bir perspektifle değerlendiriyor, paydaş beklentileri, yürürlükteki mevzuat ve uluslararası raporlama çerçeveleri doğrultusunda şeffaf ve karşılaştırılabilir verilerle raporlamayı önceliklendiriyoruz. Bununla birlikte uzun vadeli değer yaratma vizyonumuza uygun olarak, portföy yönetiminden operasyonel uygulamalara kadar tüm süreçlerde sorumlu büyümeyi esas alıyoruz. Gayrimenkul varlıklarımızın iklim değişikliği karşısındaki dayanıklılığını artırmayı, kaynak verimliliğini iyileştirmeyi ve topluma katkı sağladığımız alanları daha da güçlendirmeyi stratejik önceliklerimiz arasında konumlandırıyoruz.

Doğuş GYO'da Doğuş Grubu kültürü, kurumsal politikalarımız ve süreç bazlı yönetim anlayışımız iş yapma biçimimizin çerçevesini oluşturmaktadır. Kurumsal yönetişim ilkeleri doğrultusunda, dürüstlük, hesap verebilirlik ve şeffaflık tüm karar alma mekanizmalarımızın temelini teşkil etmektedir. Sosyal, çevresel ve yönetişim başlıklarında ölçülebilir hedefler belirleyerek performansımızı düzenli olarak izlemek, bu kapsamda entegre raporumuz aracılığıyla paydaşlarımızı bilgilendirmek sürdürülebilirlik stratejimizin de temel taşıdır.

Doğuş GYO A.Ş,; istikrarlı biçimde büyürken portföy değerini artırmayı hedeflemekte, hissedarlar, yatırımcılar, kiracılar, çalışanlar, tedarikçiler ve diğer tüm kilit paydaşları için sürdürülebilir ve dengeli değer üretmeyi amaçlamaktadır. Faaliyetlerini yürütürken, yürürlükteki mevzuata uyumu, kurumsal etik ilkeleri, çevresel sorumluluğu ve toplumsal duyarlılığı gözeten bir yönetim anlayışını benimsemektedir.

Dünyada gayrimenkul yatırım sektörü küresel ölçekte artan iklim riskleri, yatırımcı beklentileri ve düzenleyici çerçeveler doğrultusunda sürdürülebilirlik uygulamalarını iş modellerine entegre etmektedir. Türkiye'de de sektör, enerji verimliliği, iklim risklerinin yönetimi, şeffaf raporlama ve paydaş odaklı yönetişim başlıklarında daha sistematik bir dönüşüm sürecine girilmiştir.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

2025 ve 2026 yıllarında, sürdürülebilirlik alanındaki beklentiler, artan düzenlemeler, teknolojik gelişmeler ve sermaye piyasalarındaki seçiciliğin etkisiyle daha belirgin hale gelmiştir.

Doğuş GYO, Doğuş Holding sürdürülebilirlik politikalarıyla uyumlu bir şekilde sürdürülebilirliği uzun vadeli değer yaratma modelinin ayrılmaz bir unsuru olarak konumlandırmaktadır. İklimle ilgili riskler, kaynak verimliliği, yönetişim uygulamaları ve şeffaf raporlama süreçleri, şirketin risk yönetimi ve stratejik karar mekanizmalarına entegre edilmiştir. Artan yatırımcı beklentileri ve düzenleyici gereklilikler doğrultusunda, sürdürülebilirlik yaklaşımı finansal dayanıklılığı güçlendiren bir risk ve fırsat yönetimi çerçevesi içinde ele alınmaktadır.

Doğuş GYO, sürdürülebilirlik çalışmalarını 2024 yılında yayımladığı 2023 yılına ilişkin "Binaların Ötesinde, Yarınlara Yatırım Yapmak" başlıklı ilk Sürdürülebilirlik Raporu ile kamuya açık ve yapılandırılmış bir çerçeveye taşımıştır.

2024 faaliyet dönemine ilişkin olarak da finansal ve sürdürülebilirlik bilgilerinin tek bir dokümanda bir araya getirildiği ilk Entegre Rapor 2025 yılı Kasım ayında yayımlanmıştır.

2025 faaliyet dönemine ilişkin ikinci Entegre Rapor, 3 Eylül 2026 tarihinde kamuoyuyla paylaşılmıştır. "Çevreye Değer, Paydaşa Güven, Geleceğe Yatırım" yaklaşımıyla hazırlanan raporda, şirketin finansal ve finansal olmayan performansı, sürdürülebilirlik öncelikleri ve uzun vadeli değer yaratma yaklaşımı birlikte ele alınmıştır. Raporda ayrıca değer yaratma modelinin geliştirilmesi ile veri toplama, performans izleme ve raporlama süreçlerinin güçlendirilmesine yönelik çalışmalar paydaşların bilgisine sunulmuştur.

Şirket, entegre raporlama yaklaşımı kapsamında uluslararası çerçevelerle uyumlu bir açıklama yapmıştır. Raporlama sürecinde GRI 2021 Standardları esas alınmakta, Avrupa Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (ESRS) ile IFRS tarafından referans verilen SASB (Sürdürülebilirlik Raporlaması Standartları Kurulu) standartlarının Gayrimenkul ve Varlık Yönetimi sektörlerine özgü metrikleri dikkate alınmıştır. Bu yaklaşım, finansal performans ile sürdürülebilirlik performansı arasındaki bağlantının daha bütüncül ve karşılaştırılabilir biçimde ortaya konulmasını sağlamaktadır.

Doğuş GYO 2023 yılına ilişkin Sürdürülebilirlik Raporu ve 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin Entegre Raporları şirket internet sitesinde tüm paydaşlarımızın ulaşabileceği sürdürülebilirlik sayfasında çevrimiçi olarak yayımlanmaktadır.

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

2025 yılında Doğuş GYO Kapsam 1 ve 2 emisyon salımları Doğuş Otomotiv A.Ş.'nin ilk TSRS Raporu kapsamında da ayrıca raporlanmıştır.

Doğuş Holding, iştirak ve bağlı ortaklıklarının Kapsam 3 emisyonlarının kapsamını ve hesaplama doğruluğunu değerlendirmek amacıyla 2025 yılında DO-Trace Kapsam 3 Değerlendirme Programı'nı başlatmıştır. Doğuş GYO da 2026 itibarıyla programa dahil olarak Kapsam 3 emisyonlarının daha sistematik izlenmesine yönelik çalışmalarını genişletmiştir.

Program kapsamında, Doğuş GYO'nun faaliyet yapısı ve iş modeli doğrultusunda Kapsam 3 kategorileri önemlilik perspektifiyle incelenmiştir. Kiralanan varlıklar, satın alınan mal ve hizmetler, sermaye malları, yakıt ve enerjiyle ilişkili faaliyetler ile operasyonlardan kaynaklanan atıklar, veri toplama ve raporlama süreçleri açısından ele alınmıştır. Çalışmanın, 2025 performans dönemine ilişkin Kapsam 3 verilerinin daha kapsamlı ve tutarlı biçimde sunulmasına katkı sağlaması hedeflenmektedir.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Kategori bazlı değerlendirmeler, Doğuş GYO'nun dekarbonizasyon stratejisinin veri temelini güçlendirerek öncelikli emisyon kaynaklarının, azaltım potansiyelinin, veri iyileştirme ihtiyaçlarının ve kiracı ve tedarikçilerle geliştirilebilecek iş birliği alanlarının belirlenmesini destekleyecektir. Şirket, Doğuş Holding'in dekarbonizasyon stratejisi doğrultusunda yenilenebilir enerji, enerji verimliliği ve döngüsel ekonomi uygulamalarını temel alan, net sıfır hedefiyle uyumlu ve ölçülebilir bir yol haritası geliştirmeyi amaçlamaktadır.

Doğuş Holding, iştirak ve bağlı ortaklıklarının Kapsam 3 emisyonlarının kapsamını ve hesaplama doğruluğunu değerlendirmek amacıyla 2025 yılında DO-Trace Kapsam 3 Değerlendirme Programı'nı başlatmıştır. Doğuş GYO da 2026 itibarıyla programa dahil olarak Kapsam 3 emisyonlarının daha sistematik izlenmesine yönelik çalışmalarını genişletmiştir.

Program kapsamında, Doğuş GYO'nun faaliyet yapısı ve iş modeli doğrultusunda Kapsam 3 kategorileri önemlilik perspektifiyle incelenmiştir. Kiralanan varlıklar, satın alınan mal ve hizmetler, sermaye malları, yakıt ve enerjiyle ilişkili faaliyetler ile operasyonlardan kaynaklanan atıklar, veri toplama ve raporlama süreçleri açısından ele alınmıştır. Çalışmanın, 2025 performans dönemine ilişkin Kapsam 3 verilerinin daha kapsamlı ve tutarlı biçimde sunulmasına katkı sağlaması hedeflenmektedir.

Kategori bazlı değerlendirmeler, Doğuş GYO'nun dekarbonizasyon stratejisinin veri temelini güçlendirerek öncelikli emisyon kaynaklarının, azaltım potansiyelinin, veri iyileştirme ihtiyaçlarının ve kiracı ve tedarikçilerle geliştirilebilecek iş birliği alanlarının belirlenmesini destekleyecektir. Şirket, Doğuş Holding'in dekarbonizasyon stratejisi doğrultusunda yenilenebilir enerji, enerji verimliliği ve döngüsel ekonomi uygulamalarını temel alan, net sıfır hedefiyle uyumlu ve ölçülebilir bir yol haritası geliştirmeyi amaçlamaktadır.

Doğuş GYO 29.02.2024 tarihinde İnsan Hakları ve Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele politikalarını yayınlamış ve internet sitesinde paydaşlarına beyan etmiştir.

17.12.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile İş Etiği ve Uyum Politikasını onaylarak yayınlamış ve internet sitesinde paydaşlarına beyan etmiştir. Ayrıca 26.03.2025 tarihli olağan genel kurul toplantısında ilgili politika oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Ayrıca, 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 25 Mart 2026 tarihli Genel Kurul'da pay sahiplerine bilgi ve onayına sunularak oy birliği ile kabul edilmiştir.
İlgili tüm politikalar şirket internet sitesinde de eş zamanlı olarak yayımlanmıştır.

Kilit Paydaşlar

Doğuş GYO, sürdürülebilirlik yönetim yapısını oluştururken AA1000SES metodolojisi doğrultusunda etki ve bağlılık analizi gerçekleştirmiş, yatırımcılar/ana hissedarlar ve diğer hissedarlar, kamu kuruluşları ve yasa düzenleyiciler, çalışanlar, kiracılar, müşteriler, rakipler ve emsaller, tedarikçiler kilit paydaş olarak tanımlanmıştır. Paydaşlarla kurulan iletişim ve geri bildirim mekanizmaları, hem operasyonel süreçlere hem de yönetsel karar alma yapısına entegre biçimde yürütülmektedir.

2025 yılı itibariyle resmen kurulan ve Doğuş Holding A.Ş. Yönetim Kurulu kararıyla iştirak ve bağlı ortaklıklara duyurusu yapılan Doğuş Holding İzleme Kurulu çalışmalarına Ocak 2025'te başlamıştır. Doğuş GYO, Mali İşler ve Finans GMY'si Nazlı Yılmaz tarafından İzleme Komitesi'nde temsil edilmektedir. Komite toplantıları kapsamlı eğitim içerikleri ile her ay düzenli olarak gerçekleştirilmektedir. 2025 yılında 11 adet toplantı gerçekleştirilmiş, toplantılara sırasıyla Tedarik Zinciri Yönetimi (Aşağı ve Yukarı), Risk Yönetimi, Çalışan Katılımı, Kurumsal Gönüllülük, İklim Kanunu, Dijital Dönüşüm ve Bilgi Güvenliği, Kurumsal Yönetim ve Paydaş Katılımı konularına yer verilmiş, Sürdürülebilirlik Danışmanının katılımıyla detaylı bilgilendirmeler yapılmıştır.

Paydaş Diyalog Platformları

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Kilit Paydaş Grubu	Diyalog Platformu ve Sıklığı
Yatırımcı ve Hissedarlar	KAP Bİldirimleri, Yatırımcı Toplantıları, Genel Kurul (Yılda bir kez), e-posta ve bültenler (Düzenli), Internet Sitesi, Doğuş Holding İştirak Platformları, Doğuş Holding İzleme Komitesi Üyeliği
Kamu Kuruluşları ve Yasa Düzenleyiciler	Toplantılar ve Yüz yüze Görüşme (Yılda 2 kez), Bilgilendirme E-Postaları ve E-Bültenler (Mevzuat Gereklilikleri), Internet 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
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'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.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.



"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 mentorlüğünde AA1000SES metodolojisine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Doğuş GYO'nun önemli konularının belirlenmesi amacıyla düzenlenen çalıştayda değerlendirme kapsamı içine alan konular aşağıdaki göstergeler üzerinden çalışılmıştır:

Doğuş GYO Çift Önemlilik Analizi ve 2025 Güncellemesi

Doğuş GYO, sürdürülebilirlik konularını etki önemliliği ve finansal önemlilik olmak üzere iki tamamlayıcı boyutta değerlendirmektedir. Etki önemliliği, şirketin faaliyetleri, portföyü ve iş ilişkileri aracılığıyla insanlar ve çevre üzerinde oluşturabileceği mevcut ve potansiyel etkileri kapsamaktadır. Finansal önemlilik ise sürdürülebilirlik kaynaklı risk ve fırsatların şirketin finansal performansı, operasyonları, varlıkları ve uzun vadeli değer yaratma kapasitesi üzerindeki potansiyel sonuçlarını ele almaktadır.

Şirketin öncelikli sürdürülebilirlik konularının temeli, 2023 yılında AA1000 Paydaş Katılım Standardı esas alınarak yürütülen beş aşamalı çalışma kapsamında oluşturulmuştur. Sürdürülebilirlik konularının belirlenmesi, paydaş haritalaması ve katılımı, etki ve finansal önem değerlendirmesi, matrisin görselleştirilmesi ve öncelik sınıflaması ile yönetim sistemine entegrasyon aşamalarından oluşan süreçte; çevrim içi anketler, bire bir görüşmeler ve interaktif grup çalışmaları aracılığıyla farklı paydaş gruplarının görüş ve beklentileri değerlendirilmiştir.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

2025 raporlama döneminde beş aşamalı çalışma yeniden uygulanmamış; 2023 yılında oluşturulan sürdürülebilirlik konuları ve paydaş katılımı bulguları korunarak bir güncelleme gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda şirketin güncel faaliyetleri, portföy yapısı, iş modeli, risk ve fırsatları, sürdürülebilirlik uygulamaları, paydaş beklentileri ile sektörel ve raporlama alanındaki gelişmeler dikkate alınmıştır.

Güncelleme kapsamında bazı konu başlıkları daha güncel ve kapsayıcı ifadelerle yeniden adlandırılmış, konu kapsamları netleştirilmiş, öncelik düzeyleri yeniden değerlendirilmiş ve yeni değerlendirme alanları eklenmiştir. Doğa ve Biyoçeşitlilik ile Döngüsel Ekonomi değerlendirme kapsamına alınmıştır. Gömülü karbon konusu ise ayrı bir öncelikli konu olarak konumlandırılmadan; iklim değişikliği, kaynak verimliliği, sürdürülebilir tedarik zinciri, varlık geliştirme ve renovasyon ile atık yönetimi konularıyla bağlantılı olarak ele alınmıştır.

Öncelikli Konular ve Çifte Önemlilik Matrisi

2025 güncellemesi sonucunda çifte önemlilik matrisi toplam 17 konu başlığından oluşmuştur. Konuların matristeki konumu, etki ve finansal önemlilik değerlendirmelerinin sonuçlarını yansıtmaktadır. Bu boyutlardan en az birinde öne çıkan konular önceliklendirme kapsamına alınmıştır.

Çok Yüksek Öncelikli Konular

- Bina Güvenliği, Hizmet Kalitesi ve Varlık Performansı
- Finansal Sürdürülebilirlik ve Değer Yaratımı
- İklim Değişikliği ve Portföy Dayanıklılığı
- İş Etiği ve Uyum
- Müşteri ve Kiracı Memnuniyeti

Yüksek Öncelikli Konular

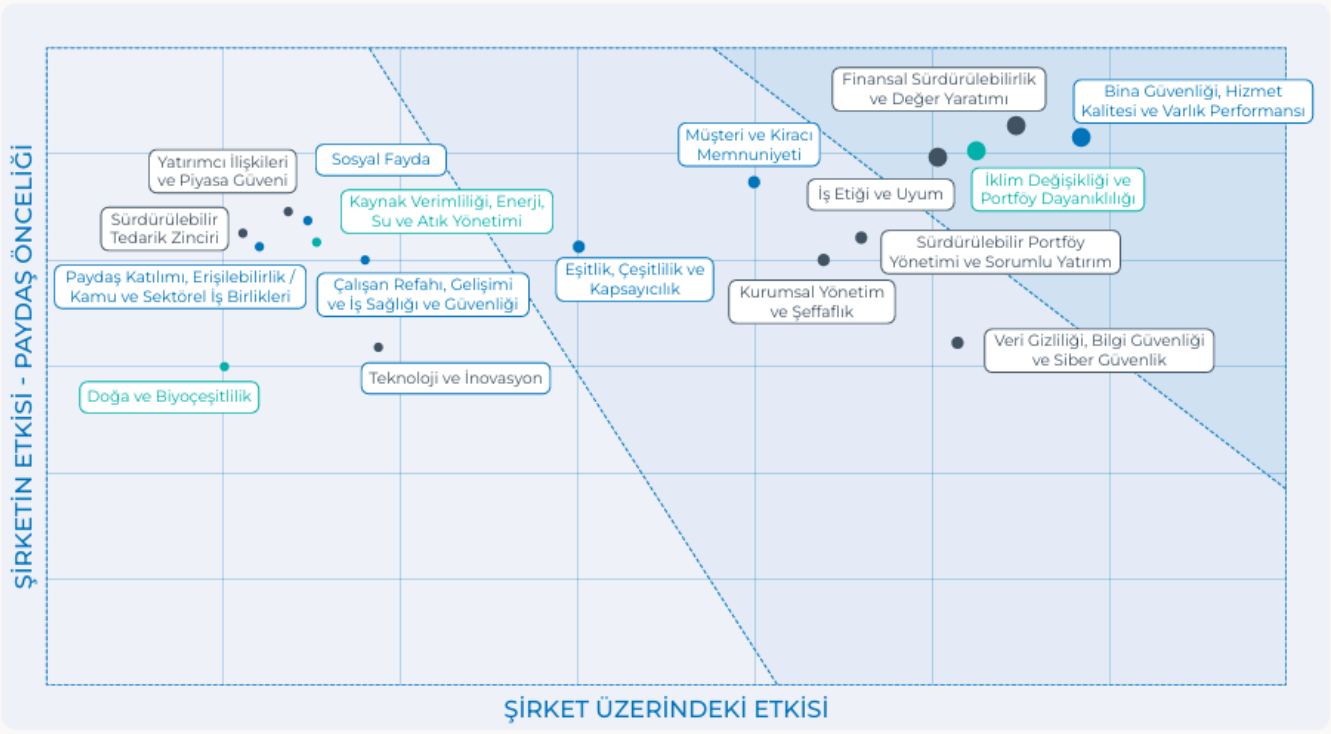
- Sürdürülebilir Portföy Yönetimi ve Sorumlu Yatırım
- Kurumsal Yönetim ve Şeffaflık
- Veri Gizliliği, Bilgi Güvenliği ve Siber Güvenlik
- Eşitlik, Çeşitlilik ve Kapsayıcılık

Orta Yüksek Öncelikli Konular

- Yatırımcı İlişkileri ve Piyasa Güveni
- Çalışan Refahı, Gelişimi ve İş Sağlığı ve Güvenliği
- Sürdürülebilir Tedarik Zinciri
- Kaynak Verimliliği, Enerji, Su ve Atık Yönetimi
- Paydaş Katılımı, Erişilebilirlik / Kamu ve Sektörel İş Birlikleri
- Sosyal Fayda
- Teknoloji ve İnovasyon
- Doğa ve Biyoçeşitlilik

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Sürdürülebilirlik Önemlilik Matrisi



Değerlendirme sonuçları, Doğuş GYO'nun Sorumlu Yönetim, İklim Değişikliği, Kaynak Kullanımı ve Sosyal Fayda stratejik odak alanlarıyla ilişkilendirilmiştir. Öncelikli konuların risk yönetimi, portföy yönetimi, hedef belirleme, performans izleme ve paydaş katılımı süreçlerine girdi sağlaması amaçlanmıştır. İlgili yönetim yaklaşımları, risk ve fırsatlar, hedefler, uygulamalar ve performans göstergeleri 2025 Entegre Raporu'nun ilgili bölümlerinde ele alınmaktadır.

Çevresel, Sosyal ve Yönetişim Başlıklarında Risk ve Fırsat Yaklaşımı

Doğuş GYO, finansal performans ile sürdürülebilirlik performansını uzun vadeli değer yaratma yaklaşımı çerçevesinde birlikte değerlendirmektedir. Çifte önemlilik analizi kapsamında, şirketin insanlar ve çevre üzerindeki etkileri ile sürdürülebilirlik kaynaklı risk ve fırsatların iş modeli, finansal performansı, operasyonları ve portföyü üzerindeki potansiyel sonuçları ele alınmaktadır.

2025 yılında güncellenen öncelikli konular; iklim değişikliği ve portföy dayanıklılığı, bina güvenliği ve varlık performansı, kaynak verimliliği, sürdürülebilir portföy yönetimi, çalışanlar, paydaş ilişkileri ve kurumsal yönetişim alanlarını kapsamaktadır. Bu konuların değerlendirilmesi, şirketin kurumsal stratejisi, risk yönetimi ve portföy yönetiminin paydaş beklentileriyle birlikte ele alınmasına katkı sağlamaktadır.

Doğuş GYO, sürdürülebilirlikle ilişkili risk ve fırsatları, faaliyetlerinin sürekliliği ve uzun vadeli değer yaratma kapasitesi açısından değerlendirmektedir. Bu kapsamda, 2024 yılı verileri ve mevcut kurumsal altyapı esas alınarak sürdürülebilirlikle ilişkili bir risk ve fırsat analizi çalışması hazırlanmıştır. Çalışmada, şirketin çevresel ve sosyal etkileri ile sürdürülebilirlik bağlantılı gelişmelerin finansal performansı, iş modeli ve portföy yapısı üzerindeki olası etkileri birlikte ele alınmıştır.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Çalışmanın yönteminde; Riskin Erken Saptanması Komitesi değerlendirmeleri, çift önemlilik analizi bulguları, paydaş geri bildirimleri ile faaliyet, çevre, enerji ve sosyal performans verileri temel girdiler olarak tanımlanmıştır. Risk ve fırsatların etki düzeyi, gerçekleşme olasılığı, kısa, orta ve uzun vadeli sonuçları ve potansiyel finansal etkileri üzerinden değerlendirilmesine yönelik bir çerçeve oluşturulmuştur.
Analiz kapsamında fiziksel iklim riskleri ve geçiş risklerinin yanı sıra enerji ve kaynak kullanımı, su temini, atık yönetimi, çalışan bağlılığı, kiracı memnuniyeti, iş sağlığı ve güvenliği, etik, bilgi güvenliği ve raporlama alanları ele alınmıştır. Kur, likidite, faiz ve sermaye riskleri de sürdürülebilirlik yatırımları ve finansmana erişimle bağlantıları açısından değerlendirilmiştir. Bu risklerin işletme giderleri, bakım ve yatırım harcamaları, kira gelirlerinin sürekliliği, doluluk oranları, finansman koşulları ve varlık değerleri üzerindeki olası etkileri incelenmiştir.

Fırsat alanları arasında iklime dayanıklı bina ve altyapı yatırımları, enerji ve su verimliliği, yenilenebilir enerji kullanımı, atık yönetiminin geliştirilmesi, çalışan gelişimi, kiracı memnuniyeti, şeffaf yönetişim ve bilgi güvenliğinin güçlendirilmesi yer almaktadır. Sürdürülebilir finansman araçlarına erişim ve portföyün çevresel performansının iyileştirilmesi de uzun vadeli rekabetçiliği ve değer yaratma kapasitesini destekleyebilecek alanlar olarak ele alınmıştır. Değerlendirme, varlık edinimi ve işletiminin yanı sıra kiracılar, işletmeciler, tedarikçiler ve finansman kuruluşlarıyla ilişkileri kapsayan değer zincirini de içermektedir.

2025 Entegre Raporu'nda bu konuların portföy performansı, operasyonel dayanıklılık ve finansal sonuçlarla bağlantıları açıklanmıştır. Risk yönetimi, Yönetim Kurulu gözetiminde ilgili komiteler ile şirket ve Holding birimlerinin katkısıyla yürütülmektedir. Sürdürülebilirlik Komitesi görevini de üstlenen Kurumsal Yönetim Komitesi, ÇSY alanındaki stratejilerin, önceliklerin, aksiyon planlarının ve hedeflerin belirlenmesi ile izlenmesini Yönetim Kurulu adına yürütmektedir. Risk ve fırsatların değerlendirilmesi, yatırım ve portföy kararlarının, finansal planlamanın ve operasyonel süreçlerin uzun vadeli dayanıklılık perspektifiyle ele alınmasını desteklemektedir.

Çevresel Performans

Doğuş GYO gerçekleştirdiği çift önemlilik çalışması kapsamında iklimi de kilit paydaşlarından birisi olarak kabul etmiş ve çift önemliliğin ana eksenine iklim beklentilerini almıştır. 2023 yılında iklim değişikliği politikasını da yayınlayan şirketimiz iş ortaklarıyla birlikte çevresel etkilerini en aza indirmek için farkındalık çalışmaları yürütmüş ve çeşitli programları 2025 yılında da hayata geçirmeye 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 yayımlanmıştır.

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. Doğuş GYO 2030 yılına kadar enerji tüketiminde %20 azaltım hedeflemektedir.

Su Tasarrufu Çalışmaları: Peyzaj için yağmur suyunun toplanması ve yeniden kullanılması, su tasarrufu sağlayan armatürlerin kurulması, şirketin su verimliliği uygulamalarıdır. Doğuş GYO 2022 baz yılı üzerinden 2030'a kadar su tüketiminde %15 azaltım hedeflemektedir.

Doğuş GYO atık yönetimine dair güncel performansını 2024 Entegre raporunda kamuoyu ile paylaşmıştır.

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

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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, sertifika süreçleri tamamlanmıştır. ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi çalışmaları kapsamında Doğuş GYO varlıklarının tamamı yer almaktadır. Bu kapsamda Doğuş Center Maslak, D Ofis Maslak ve Gebze Center AVM ISO 14001 belgelerini (sertifikalarını) teslim almıştır. Ayrıca D Ofis Maslak binamız ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi ve ISO 46001 Su Verimliliği Yönetim Sistemi belgelerini de almıştır. Detaylı bilgilere entegre raporumuz şirket internet sayfasından ulaşılabilir.

Doğuş Center Maslak:

Doğuş Center Maslak'ta atıklar, türlerine göre kaynağında ayrıştırılarak toplanmakta; geri kazanılabilir, evsel nitelikli ve tehlikeli atıklar ilgili atık kodlarına uygun şekilde belediye, lisanslı geri kazanım tesisleri veya lisanslı bertaraf firmalarına teslim edilmektedir. 2026 yılının ilk altı ayında toplanan atık miktarı 19.950 kg'dir. 2025 yılında 13.510 kilo atık kağıt toplanmıştır. 2026 yılının ilk dokuz ayında toplanan atık miktarı 25.210 kg'dir. Söz konusu atık verisi, Kapsam 3 Kategori 5, operasyonlardan kaynaklanan atıklar, kapsamında değerlendirilebilecek veri başlıkları arasında yer almaktadır.

2024 yılında Doğuş Center Maslak'ta yakıt tüketimi (mazot) 769 lt azaltım sağlanmıştır. (2023 2.477 lt, 2024: 1.708 lt)
Doğuş Center Maslak'ta yakıt tüketimi 2023 yılında 2.477 litre, 2024 yılında 1.708 litre ve 2025 yılında 1.343 litre olarak gerçekleşmiştir. Bu doğrultuda, 2024 yılında bir önceki yıla göre 769 litre; 2025 yılında ise 2024 yılına göre 365 litre azaltım sağlanmıştır. 2026 yılının ilk dokuz ayında jenaratör yakıt alımı olmamıştır.

Binanın dış alanları ağaçlandırılarak yeşil alanlar oluşturulmuştur. Alandaki ağaç ve bitkiler zamanlayıcılı damlama su tesisatı, çimler ise zamanlayıcılı 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. 2024 yılında enerji tasarruf çalışmaları arttırılarak devam etmiştir. 2024 yılında enerji tasarruf çalışmaları kapsamında binada bulunan halojen ve eski tip ampuller led armatürlerle değiştirilerek aylık 7.969 Kw tasarruf edilmiştir. Bina genelinde 2024 yılı toplamında yaklaşık 96.000 kw enerji tasarrufu sağlanmıştır. 2025 yılında ise, 2024 yılındaki tasarruflara ek olarak aylık 1.967 Kw tasarruf yaparak toplam 23.604 kw enerji tasarrufu sağlanmıştır. 2026 yılında daha önceki yıllarda yapılan tasarruflara ek olarak alınan led armatürler vasıtasıyla yıllık 15.552 kw elektrik tasarrufu öngörülmektedir.

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. ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi Belgesi ve Mavi Su Verimliliği Belgesi almak için danışmanlık hizmeti alınmaya başlanmıştır.

16.06.2025 tarihinde ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi belgesi alınmıştır. 16.06.2026 tarihinde ISO 14001 belgesi yenilenmiştir. ISO 50001 belgesi 2025 yılı denetimi olumlu geçmiştir. Enerji, Çevre ve Su Verimliliği Politikaları oluşturularak ilgili politikalar şirket internet sayfasında ve bina içerisinde paylaşılmıştır. 28.04.2025 tarihinde kimyasal ve atık döküntü tatbikatı yapılmıştır.
2024 yılında ziyaretçi sayısı 1.136.440 olup, 2025 yılında ise toplam ziyaretçi sayısı 1.090.107 olmuştur. 2026 yılı ilk dokuz ayında ziyaretçi sayısı 763.877 kişidir.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Gebze Center AVM;

Gebze Center AVM 2024 doluluk oranı %99'dur. 2025 yılı doluluk oranı ise %99,72 'dir. 2025 yılı toplam ziyaretçi sayısı 12.275.389 olmuştur. 2026 yılının ilk dokuz ayında doluluk oranı %100'dür. Ziyaretçi sayısı ilk dokuz ay toplamı 9.214.032 kişi olmuştur.

2023 yılında 15.990 lt olan yakıt tüketimi, 2024 yılında 13.544 lt olarak kaydedilmiştir. 2025 yılında ise yakıt tüketimi 29.597 lt olmuştur. 2026 yılının ilk dokuz ayında yakıt tüketimi 14.876 Lt. olmuştur. Mevcut depolarda %85 doluluk oranı ile 15.319 Lt. stok yakıt bulunmaktadır.

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

Ayrıca yeraltı AVM ve Otel drenaj hatlarından çıkan yağmur suları biriktirilerek, peyzaj alanlarının sulanmasında kullanılmış ve 2022 yılında 5.669 ton su tasarrufu sağlanmıştır. 2023 yılında 6.357 ton su tasarrufu sağlanmıştır. 2024 yılında da yağmur suları biriktirilmeye devam edilmiş olup peyzaj sulamada kullanılmıştır. 2024 yılında toplam 6.241 ton su tasarrufu sağlanmıştır. 2025 yılında ise, 9.637 ton su tasarrufu sağlanmıştır. 2026 yılı üçüncü çeyrekte 5.763 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 itibariyla şarj istasyonu sayısı 4'den 7'e, aynı anda şarj edilerebilir araç sayısı ise 7'den 15'e çıkartılmıştır. 2026 yılı Mart ayı itibarıyla istasyon sayısı 7'den 13'e çıkarılmış olup, aynı anda şarj edilebilir pompa sayısı 15'den 23'e çıkmıştır. 2026 yılı Haziran ayı itibarıyla istasyon sayısı 13'den 27'e, aynı anda sarj edilebilir pompa sayısı 23'den 37'e çıkarılmıştır. Bu yıl sonuna kadar yeni sözleşme imzalanan şarj firmasının yatırımı ile istasyon sayısı 27'den 41'e, aynı anda sarj edilebilir pompa sayısı 37'den 51'e çıkarılacaktır.

Elektrikli araç şarj istasyonu ile 2023 yılında 142.689 kg CO2 salınımı azaltılmıştır. 2024 yılında toplam 468.442 kg CO2 salınımı azaltılmıştır. 2025 yılında ise, 861.484 kg CO2 salınımı azaltılmıştır. 2026 yılı ilk çeyrekte 340.572 kg CO2 salınımı azaltılmıştır. 2026 yılı ikinci çeyrek sonunda 713.876 kg CO2 salınımı azaltılmıştır. 2026 yılı üçüncü çeyrekte ise, 1.139.374 kg CO2 salınımı azaltılmıştır.

Gebze Center AVM bünyesinde Gebze Belediyesi tarafından gerçekleştirilen "Elektronik Atıklar Fidana Dönüşsün" 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 263.411 kg'dır. 2025 yılında ise 260.061 kg atık toplanmıştır. 2026 yılı ilk altı ayında 113.368 kg atık toplanmıştır. 2026 yılı üçüncü çeyrekte ise, 171.489 kg atık toplanmıştır.

2026 yılında ilk defa, tehlikeli atık olarak jeneratör grupları atık yağları, bakanlığın yetkilendirdiği firmaya teslim edilmiştir. Toplamda motor atık yağı 830 kg olmuştur.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

2023 yılında ISO 50001 Çevre Yönetim Sistemi sertifikası Için de çalışmalara başlanmış, sertifika 22.11.2023 tarihli olarak alınmıştır. ISO 14001 ve Mavi Su Verimliliği belgesi almak için danışmanlık hizmeti alınmaya başlanmıştır. Belge alma hakkı kazanılmıştır,
2025 yılının Haziran ayında ISO 14001 belgesi alınmıştır. 2026 yılında ISO 14001 belgesi yenilenmiştir. 2026 yılında ISO 50001 belgesi müracaatlar yapılmış olup denetim için tarih beklenmektedir.

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. ISO 14001 çalışmaları kapsamında Atık Yönetimi süreçlerine (tanımlanması, sınıflandırılması, mevzuat ve uygunluk takibi, toplanması/geçici depolama, ölçme, atık yönetim hedefleri, eğitim/farkındalık çalışmaları iyileştirme hedefleri) çalışılmaktadır. Atıkların düzenli olarak ölçülmesi ve azaltılmasıyla ilgili çalışmalar kapsamında 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 eklenilen hassas tartılarla atık türlerinin ölçümlenmesi ve raporlanması çalışmalarına başlanmıştır. Tehlikeli kategorisi altında ayrıştırılan atık yağ vb. ürünler Için geçici depolama alanları oluşturulmuştur. Alınan bu aksiyonlara ek olarak, döngüsel ekonomi bilinci oluşması adına hem alt iş verenlere hem de Doğuş Holding çalışanlarına sıfır atık eğitimi verilmiştir. 2026 yılı içerisinde ISO 46001 Su Verimliliği Yönetimi Sistemi, ISO 14001 Çevre Yönetimi Sistemi ve ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi belgeleri alınmıştır.

TSE'den Hizmet Yeterlilik Belgesi alınmıştır.

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.

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 kapsamında Çevre ve İklim Değişikliği Politikası hazırlıkları, ISO 5001 kapsamında hazırlanan Enerji Verimliliği Politikası ile Su Verimliliği Politikası yayımlanmıştır. ISO 9001 çalışmaları devam etmektedir. Mavi Su Verimliliği belgesi için başvuru yapılmıştır.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Doğuş GYO
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.

2025 yılında 31.240 kg tehlikeli atık, 9.690 kg tehlikesiz atık toplanmıştır. 2026 yılı ilk dokuz ayında 18.425 kg tehlikesiz atık toplanmıştır. 2026 yılı ilk dokuz ayında 31.505 kg tehlikeli atık toplanmıştır.
Klima santralleri egzoz fanları otomasyon sistemine bağlı olup belirlenen periyodlarda açılıp kapanmaktadır. Çalışma sonrası tüm bölgeler kontrol edilerek kullanılmayan aydınlatmalar kapatılmaktadır. Enerji tasarrufu sağlayan led aydınlatmalar kullanılmaktadır.

2024 yılı ziyaretçi sayısı 12.158, 2025 yılı toplam ziyaretçi sayısı 13.809 olarak kaydedilmiştir. 2026 yılı ilk dokuz ayı toplam ziyaretçi sayısı 11.023 kişi olmuştur.

Gebze Center Otel;
Otel binasında %100 yenilenebilir enerji tüketilmektedir. 2023 yılında misafir içme suyu arıtma sistemi yapılıp, her kata içme suyu sebili konmuştur. Bu sayede ambalajlı su sarfiyatı ve mali kazanç sağlandı. 2024 yılında tek kullanımlık şampuan, duş jeli ve saç kremi yerine doldurulabilir dispanserler koyuldu. 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. ISO 50001 belge yenileme süreci başlamıştır. 2026 yılı Kasım ayında denetimi gerçekleştirilecektir.

T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı öncülüğünde TÜVSÜD tarafından Haziran 2023'de Gebze Hyatt House Otele Sürdürülebilir Turizm 1. Aşama Belgesi verilmiştir. 2024 yılında Sürdürülebilir Turizm 3. Aşama belgesi alınmıştır. 2026 yılı içerisinde Sürdürülebilirlik Turizm 3. aşama (Çevresel ve Kültürel Sürdürülebilirlik Sertifikası) belgesi yenilenmiştir. 17.09.2026 tarihinde Sıfır Atık belgesi yenilenmiştir.

Otel personeline rutin olarak ISG, ilk yardım eğitimi ve yangın eğitimi verilmektedir. 2026 yılı ilk altı ayında Sürdürülebilirlik, Mavi Su Eğitimi ve Entegre Yönetim Sistemi ve Sürdürülebilir Turizm Farkındalık eğitimleri verilmiştir. Bunun yanı sıra alerjen gıda, hastalık farkındalığı eğitimi, çevre eğitimleri verilmiştir. Zorunlu Mavi Su verimliliği sertifikasını alma kapsamında çalışmalar devam etmektedir.

Gebze Center Otel atık geri dönüşüm oranı %99'dur. Düzenli depolama sahasına gönderilen atık miktarı ise %100'dür. 2024 yılı enerji verimliliği oranı ise %43,83'tür. Enerji verimliliği ile ilgili aralık ayında gerçekleştirilecek olan ISO 50001 belge yenileme öncesinde enerji verimliliği performansı hesaplanacaktır.

2024 yılı ziyaretçi sayısı 57.435 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılı toplam ziyaretçi sayısı ise 58.157 olarak kaydedilmiştir. 2026 yılı ilk dokuz ayı ziyaretçi sayısı 39662 olarak kaydedilmiştir.

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", "Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası" "İş Etiği ve Uyum Politikası" ile "İnsan Hakları Politikası" doğrultusunda hareket etmektedir. Bunun yanında iştiraki bulunduğumuz Doğuş Otomotiv Etik Kodu, tüm operasyonlarımızda önemli bir yol gösterici olmaktadır.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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 çalışmaları 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 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, Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası ve İş Etiği ve Uyum Politikasını yayınlamıştır. Politika kapsamında yapılan çalışmalar ve hedefler Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında ayrıntılı biçimde açıklanmıştır. 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.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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 öğrenciye staj imkanı, 2025 -2026 Eğitim Öğretim yılında 2 kız öğrenciye staj imkanı sağlanmıştır. 2026-2027 Eğitim Öğretim yılı için, 2 kız öğrenciye staj imkanı sağlanması hedeflenmektedir.
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.

Gebze Center Alışveriş merkezi bünyesinde bulunan Dino Lino, sosyal sorumluluk anlayışı kapsamında; Sevgi Evleri'nde kalan çocuklar, özel eğitim öğrencileri, kapalı ceza infaz kurumlarında anneleriyle birlikte yaşayan çocuklar, şehit ailelerinin çocukları ile Dilovası bölgesindeki ihtiyaç sahibi çocuklara yıl boyunca ücretsiz eğlence imkânı sunmaktadır.

2024 yılından bu yana, okulların açık olduğu dönemlerde her ay ortalama 250 çocuğu misafir ederek onların keyifli ve verimli vakit geçirmelerine katkı sağlamaktadır. Program kapsamında çocuklar, herhangi bir ücret ödemeden eğlence alanlarından faydalanmaktadır.

Etkinliklerin ardından çocukların yemek ihtiyaçlarının karşılanması konusunda ise AVM yönetimi dönemsel destek sağlayarak sosyal sorumluluk projesine katkıda bulunmaktadır.

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

Kiracı ve Tedarikçi Memnuniyeti

Doğuş GYO, paydaş geri bildirim mekanizmalarını sürdürülebilirlik yönetim yapısının bir parçası olarak ele almaktadır. 2023 yılında planlanan Kiracı Memnuniyet Anketi 2024 yılının ilk çeyreğinde tamamlanmış, 5

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

gayrimenkul ve 143 katılımcı üzerinden yapılan değerlendirme sonucunda memnuniyet oranı %95,80 (4,79/5) olarak ölçülmüştür. Anket sorularının önemli bir bölümü sürdürülebilirlik başlıklarını da kapsamaktadır. Çalışmanın detayları 2023 Sürdürülebilirlik Raporunda yer almaktadır.

2025 yılı içinde kiracı memnuniyet anketi gerçekleştirilmemiş olup, bir sonraki ölçümün 2026 yılında tekrarlanması planlanmaktadır.

Tedarikçi Memnuniyet Anketi ise, 2024 yılında hayata geçirilmiş, sözleşme koşulları, ödeme süreçleri, iletişim, etik beklentiler ve sürdürülebilirlik uygulamaları gibi başlıkları içeren 15 soruluk çalışma kapsamında %44 katılım oranı ile %89,40 (4,47/5) memnuniyet düzeyi ölçülmüştür.

Paydaş geri bildirimleri, risk yönetimi, hizmet kalitesi, sözleşme süreçleri ve sürdürülebilirlik performansının iyileştirilmesi açısından değerlendirilmekte ve iş modeli kapsamında değer zinciri yönetimi süreçlerine girdi sağlamaktadır.

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 30 Eylül 2026, 30 Haziran 2026, 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 30 Eylül 2025, 30 Haziran 2025, 31 Mart 2025, 31 Aralık 2024, 30 Eylül 2024, 30 Haziran 2024, 31 Mart 2024 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 01.01.2026-30.09.2026 dönem karı 214.445.678-TL'dir (30.09.2025 karı: 42.256.224-TL). Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

Şirketin operasyonel ve finansal hedefleri kapsamında 2025 yılı ve 2026 yılının ilk dokuz aylık döneminde kira gelirleri ve faaliyet karı bütçe rakamlarının üzerinde, şirket hedeflerine uygun olarak gerçekleşmiştir.

b) 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 yayımlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) uyarınca hazırlanmaktadır.

30.09.2026 tarihli mali tablo verilerimize göre aktif toplamımız 24.988.372.279-TL'dir. (31.12.2025: 24.368.210.228-TL) Özkaynaklarımız aktif toplamımızın yaklaşık %69,43'ünü oluşturmaktadır.

01.01.2026- 30.09.2026 tarihlerinde satış hasılatı 1.117.493.290-TL olarak gerçekleşmiştir. (30.09.2025: 1.053.034.318-TL). Toplam satış hasılatı içinde yurtdışı payı yoktur.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Şirketin 30.09.2026 dönem sonu itibariyle 58.000.000 Euro tutarında kredi anapara borcu bulunmaktadır. Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır. 30.09.2026 tarihi itibariyle 16.075.075-Euro tutarında leasing sözleşmesinden doğan anapara yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirketin temel finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir;

Bilanço Özet Verileri (Bin TL)	30.09.2026	31.12.2025
Toplam Varlıklar	24.988.372	24.368.210
Özkaynaklar	17.350.254	17.135.510
Toplam Yabancı Kaynaklar	7.638.118	7.232.700
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Varlıklar	30,57%	29,68%
Toplam Finansal Borç	4.124.409	4.876.263
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	16,50%	20,01%
Gelir Tablosu Özet Verileri (Bin TL)	30.09.2026	30.09.2025
Hasılat	1.117.493	1.053.034
Satışların Maliyeti	(191.605)	(163.628)
Brüt Kar	925.889	889.406
Faaliyet Karı	954.136	782.166
Brüt Kar / Satışlar (%)	82,85%	84,46%
Esas Faaliyet Karı / Satışlar (%)	85,38%	74,28%

c) 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.

d) Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar:

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

30.09.2026 tarihi itibariyle portföy dağılımı aşağıdaki şekildedir;

Portföy Dağılımı (Bin TL)	30.09.2026	31.12.2025
Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	24.224.675	24.116.617
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	128.865	72.283
İştirakler	-	-
Diğer Varlıklar	634.832	179.310
Toplam Portföy Değeri	24.988.372	24.368.210

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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 m^2 olup bunun 47.398 m^2'si kiralanabilir alandan oluşuyor.

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

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %18,70 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2025 tarihli ekspertiz raporuna göre 3.627.180.000-TL'dir. 30 Eylül 2026 Bağımsız Denetim raporunda gayrimenkulün enflasyona göre endekslenmiş değeri 4.509.209.221-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.
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 itibariyle değerli bir ofis binası olma niteliğini taşıyor.

2018 yılında tamamlanan D-Ofis Maslak, 4.725 m^2 arsa üzerine inşa edilmiş olup, toplam 40.437 m^2 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 % 28,14 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2025 tarihli ekspertiz raporuna göre binanın değeri; 5.459.120.000-TL'dir. 30 Eylül 2026 Bağımsız Denetim raporunda gayrimenkulün enflasyona göre endekslenmiş değeri 6.786.626.040-TL'dir.

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

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

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 itibariyle 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.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %2,91 oranında bir paya sahip olan binanın Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2025 tarihli ekspertiz raporlarına göre ilgili bağımsız bölümlerin ekspertiz değeri 565.310.000-TL'dir. 30 Eylül 2026 Bağımsız Denetim raporunda gayrimenkulün enflasyona göre endekslenmiş değeri 702.777.659-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 m^2 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 ağırlıyor.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %42,65 oranında bir paya sahip olan bina ve arsanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2025 tarihli ekspertiz raporuna göre 8.273.647.900-TL'dir. www.gebzecenter.com.tr
30 Eylül 2026 Bağımsız Denetim raporunda gayrimenkullerin enflasyona göre endekslenmiş değeri 10.344.587.325-TL'dir.

Gebze Center – Otel

Hyatt Hotel'in zincirinde yeni halka, 1 Kasım 2017'den itibaren 158 odası ile hizmet veren Hyatt House Gebze oldu. Hyatt House markasının Türkiye'deki ilk konsepti olan Hyatt House Gebze özellikleriyle uzun süreli konaklayan misafirlerine komşuları ile iç içe yaşıyormuş hissini yaşatacak detaylar sunuyor.
Mayıs 2015'te yapımına başlanan ve 21.983,12 m^2 alan üzerine inşa edilen, 3 bodrum kat, 1 asma kat ve 13 kat otel binasından oluşan Hyatt House Gebze, Hyatt markasının global standart ve konseptine uygun olarak 1 Kasım 2017 tarihi itibari ile kapılarını açtı. Toplam 158 oda kapasitesine sahip olan Hyatt House Gebze'de havuz, fitness, business center, lounge ve yeme-içme hizmetleri sunuluyor.

Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %5,33 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2025 tarihli ekspertiz raporuna göre 1.034.367.500-TL'dir. 30 Eylül 2026 Bağımsız Denetim raporunda gayrimenkulün enflasyona göre endekslenmiş değeri 1.285.896.886-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 m^2 kapalı alana sahiptir.
Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde %2,27 oranında bir paya sahip olan binanın değeri, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2025 tarihli ekspertiz raporuna göre 439.632.000-TL'dir. 30 Eylül 2026 Bağımsız Denetim raporunda gayrimenkulün enflasyona göre endekslenmiş değeri 546.538.266-TL'dir.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Kiralanan Varlıklarla İlgili Bilgiler

Gayrimenkul bazında 2026 yılı ilk dokuz ayına ilişkin kira geliri verileri aşağıda belirtilmiştir.

Gayrimenkuller	Kira Geliri-Bin TL
Gebze Center AVM	539.205
Doğuş Center Maslak	241.712
D-Ofis Maslak	258.702
DC Etiler Spor Salonu (16-17 B.B.)	27.040
Gebze Center Otel	32.035
Gebze Center Otomotiv	18.799
Toplam	1.117.493

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

Ekspertiz Rapor Özetleri

Değerleme Konusu	Doğuş Center Maslak
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarih/No	29.12.2025/DGGYO-2510029
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mah., 2 pafta, 1 ada, 131 nolu parsel
Nihai Değer	3.627.180.000 TL
Sigorta Değeri	50.256.611 EURO

Değerleme Konusu	Doğuş Center Etiler-(D-GYM Spor Salonu) 16-17 nolu Bağımsız Bölümler
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarih/No	29.12.2025/DGGYO-2510030
Tapu Bilgileri	Istanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mah., 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 2 adet bağımsız Bölüm (16 ve 17 nolu bb)
Nihai Değer	565.310.000 TL
Sigorta Değeri	9.377.548 EURO

Değerleme Konusu	Gebze Center AVM-Otel- Otomotiv Showroom ve Servis
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarih/No	29.12.2025/2025REV1190
Tapu Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., 6758 Ada nolu, 2 ve 4 parsel
Nihai Değer AVM-Arsa	8.273.647.900 TL
Nihai Değer Otel	1.034.367.500 TL
Nihai Değer Showroom	439.632.000 TL
SigortaDeğeri	139.797.961 EURO (Otel ve Showroom-Servis Alanı dahil)

Değerleme Konusu	D-Ofis Maslak
Raporu Hazırlayan	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarih/No	29.12.2025/2025REV1189
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mah., 11 ada, 10 nolu parsel üzerinde kayıtlı 21 adet bağımsız Bölüm
Nihai Değer	5.459.120.000 TL
Sigorta Değeri	72.912.742 EURO

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	128.864.802	72.283.636
B Gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(a)	24.224.675.928	24.116.616.860
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		634.831.549	179.309.732
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.3/(p)	24.988.372.279	24.368.210.228
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	3.229.721.551	3.659.567.885
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	894.687.259	1.216.695.368
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	17.350.254.393	17.135.509.763
Diğer kaynaklar		3.513.709.076	2.356.437.212
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.3/(p)	24.988.372.279	24.368.210.228

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
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)	128.860.211	72.281.303
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	37.882
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.22/(l)	47.258.277	70.061.919

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	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	96,94%	98,97%	>%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	0,52%	0,30%	<%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)/İ	23,77%	28,46%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,52%	0,30%	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.22/1(l)	L/D	0,19%	0,29%	<%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.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a" , 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin "a,b,c ve d" bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARİYLE FİNANSAL DURUM TABLOSU

	Dipnot	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2026	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**743.511.328**	**224.914.629**
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	128.864.802	72.283.636
Ticari Alacaklar	5	567.405.032	141.728.947
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*24*	*446.574.543*	*108.568.217*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*5*	*120.830.489*	*33.160.730*
Diğer Alacaklar	6	24.216	35.775
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*24.216*	*35.775*
Peşin Ödenmiş Giderler	7	19.877.910	4.564.456
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	12.233.346	4.343.808
Diğer Dönen Varlıklar	13	15.106.022	1.958.007
Ara Toplam		**743.511.328**	**224.914.629**
Duran Varlıklar		**24.244.860.951**	**24.143.295.599**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	24.224.675.928	24.116.616.860
Maddi Duran Varlıklar	10	4.400.654	6.391.413
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	1.211.565	1.454.896
Peşin Ödenmiş Giderler	7	14.189.809	18.344.689
Diğer Duran Varlıklar	13	382.995	487.741
Toplam Varlıklar		**24.988.372.279**	**24.368.210.228**
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**3.654.426.132**	**4.094.975.573**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	3.490.480.931	3.985.843.072
Ticari Borçlar	5	132.931.276	81.471.180
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*24*	*30.367.956*	*5.309.714*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*5*	*102.563.320*	*76.161.466*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.025.922	819.524
Diğer Borçlar	6	1.156.883	858.031
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*1.156.883*	*858.031*
Kısa Vadeli Karşılıklar	12	5.685.012	5.778.254
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*5.685.012*	*5.778.254*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	21.178.681	15.794.920
Ertelenmiş Gelirler	7	1.967.427	4.410.592
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*7*	*1.967.427*	*4.410.592*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**3.983.691.754**	**3.137.724.892**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	633.927.879	890.420.181
Diğer Borçlar	6	6.250.056	6.597.709
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*6.250.056*	*6.597.709*
Ertelenmiş Gelirler	7	-	1.023.448
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	*1.023.448*
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	3.294.253	3.934.559
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		*3.294.253*	*3.934.559*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	3.340.219.566	2.235.748.995
ÖZKAYNAKLAR		**17.350.254.393**	**17.135.509.763**
Ödenmiş Sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	6.779.337.586	6.779.337.586
Paylara İlişkin Primler	15	4.737.945.862	4.737.945.862
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	15	(4.451.581)	(4.750.533)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		75.387.651	75.387.651
Geçmiş Yıllar Karları veya (Zararları)	15	5.215.581.411	5.507.611.472
Net Dönem Karı veya (Zararı)	15	214.445.678	(292.030.061)
TOPLAM KAYNAKLAR		**24.988.372.279**	**24.368.210.228**

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARİYLE ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2026	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2026	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	1.117.493.290	373.477.543	1.053.034.318	359.455.456
Satışların Maliyeti (-)	16	(191.604.661)	(62.759.130)	(163.627.839)	(52.346.322)
BRÜT KAR		**925.888.629**	**310.718.413**	**889.406.479**	**307.109.134**
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(74.280.394)	(24.037.901)	(115.178.988)	(41.733.240)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	110.032.298	56.954.936	23.071.567	11.400.574
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(7.504.653)	(1.480.578)	(15.133.301)	(7.182.472)
ESAS FAALİYET KARI		**954.135.880**	**342.154.870**	**782.165.757**	**269.593.996**
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI					
Finansman Gelirleri	19	23.140.810	9.111.750	14.862.436	5.171.935
Finansman Giderleri (-)	20	(670.277.626)	(267.077.880)	(1.658.194.699)	(311.203.979)
Parasal (Kayıp)/Kazanç	21	1.011.789.062	303.988.110	1.130.891.055	366.412.789
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**1.318.788.126**	**388.176.850**	**269.724.549**	**329.974.741**
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	22	(1.104.342.448)	(297.491.956)	(227.468.325)	(92.814.348)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)		**214.445.678**	**90.684.894**	**42.256.224**	**237.160.393**
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**214.445.678**	**90.684.894**	**42.256.224**	**237.160.393**
Pay Başına Kazanç / (Zarar)	23	0,646	0,273	0,127	0,714
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		427.075	(460.405)	(138.608)	288.649
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		(128.123)	138.121	41.583	(86.594)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**298.952**	**(322.284)**	**(97.025)**	**202.055**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**214.744.630**	**90.362.610**	**42.159.199**	**237.362.448**

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARİYLE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Toplam
1 Ocak 2025 bakiyesi		332.007.786	6.779.337.586	4.737.945.862	(4.480.108)	75.387.651	3.915.906.657	1.591.704.815	17.427.810.249
Transferler		-	-	-	-	-	1.591.704.815	(1.591.704.815)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(97.025)	-	-	-	(97.025)
Net Dönem Kar / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	42.256.224	42.256.224
30 Eylül 2025 bakiyesi		332.007.786	6.779.337.586	4.737.945.862	(4.577.133)	75.387.651	5.507.611.472	42.256.224	17.469.969.448
1 Ocak 2026 bakiyesi	15	332.007.786	6.779.337.586	4.737.945.862	(4.750.533)	75.387.651	5.507.611.472	(292.030.061)	17.135.509.763
Transferler		-	-	-	-	-	(292.030.061)	292.030.061	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	298.952	-	-		298.952
Net Dönem Kar / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	214.445.678	214.445.678
30 Eylül 2026 bakiyesi	15	332.007.786	6.779.337.586	4.737.945.862	(4.451.581)	75.387.651	5.215.581.411	214.445.678	17.350.254.393

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

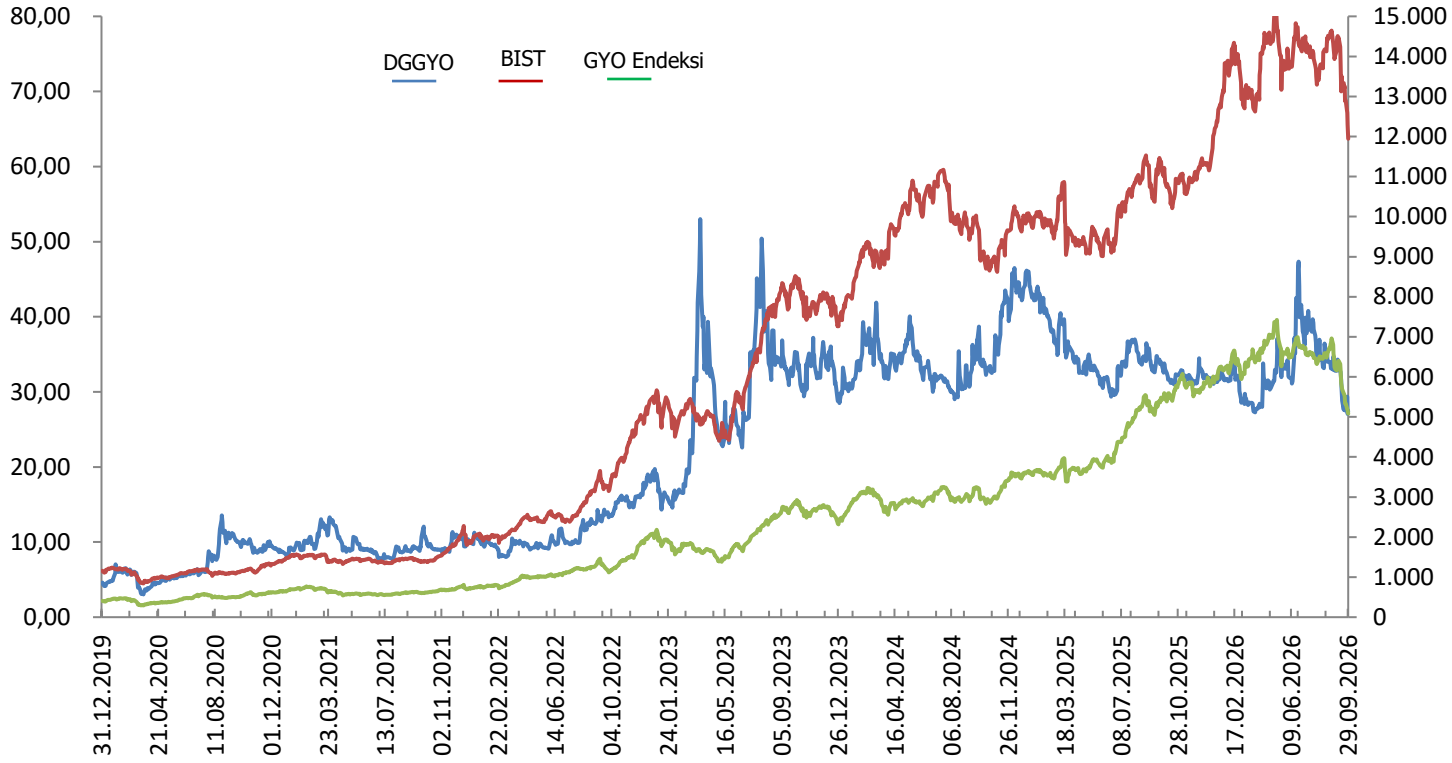
30 EYLÜL 2026 TARİHLİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Dipnot	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2026	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2025
A.İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		**404.188.293**	**614.653.988**
Dönem karı/(zararı)		**214.445.678**	**42.256.224**
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**575.376.339**	**763.170.258**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	3.020.878	6.171.402
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler		2.437.665	11.007.522
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	22	1.104.342.448	227.468.325
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19	(23.140.810)	(14.862.436)
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	222.942.639	278.944.137
Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		108.507.639	1.362.745.357
Parasal Kayıp/ Kazanç		(842.734.120)	(1.108.304.049)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(408.006.547)**	**(204.274.253)**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	(429.461.566)	(87.337.857)
Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	11.559	9.494
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	51.460.096	(149.303.303)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(30.016.636)	32.357.413
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış		*(35.557.994)*	*14.148.899*
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		*5.541.358*	*18.208.514*
Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**381.815.470**	**601.152.229**
Alınan faiz	19	23.140.810	14.824.712
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12	(767.987)	(1.322.953)
B.Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**(108.845.857)**	**(52.106.667)**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(108.059.068)	(52.188.654)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(786.789)	(62.885)
Maddi Duran Varlık Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	144.872
C.Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**(224.613.853)**	**(562.335.048)**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	4	25.069.871	35.420.510
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	4	(214.669.278)	(392.542.223)
Ödenen faiz	4	(35.014.446)	(205.213.335)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)		**70.728.583**	**212.273**
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		**(14.139.126)**	**(9.421.324)**
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C+D)		**56.589.457**	**(9.209.051)**
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	72.210.730	46.469.995
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	**3**	**128.800.187**	**37.260.944**

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

30.09.2026 tarihinde DGGYO hisse senedi kapanış fiyatı 27,46-TL olup piyasa değeri 9.116.933.804-TL'dir.



e) Şirket Kar Dağıtım Politikası ve 2025 Yılının Kar Dağıtımı Hakkında Bilgi

Kar Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtımı konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

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

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

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

Buna göre;
Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

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

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

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

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

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

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

Kar Dağıtım Zamanı

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

Kar dağıtımı işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

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

Sermaye Piyasası Kanunun 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.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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

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

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

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

2025 Yılı Kar Dağıtımı

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları www.dogusgyo.com.tr adresinde yer alan web sayfamızdaki "Yatırımcı İlişkileri" bölümü altında, 25.03.2026 tarihinde yapılan 2025 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 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 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.

25.03.2026 tarihli Genel Kurul toplantısının 7. Maddesinde görüşülen ilgili husus oy birliği ile kabul edilmiştir.

V-ŞİRKETİN RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASINA İLİŞKİN BİLGİLERİ

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

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 itibariyle Doğuş Holding A.Ş. İç Denetim bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Şirketin portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkanları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkanlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

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

Kredi Riski

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

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

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 satin alınarak portfoye dahil edilmiştir. İlgili alanlarda hali hazırda D-GYM firması kiracı olarak yer almaktadır.

Ayrıca şirket kiracılardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

25.12.2018 tarihinde tapu devri tamamlanarak şirket portfoyüne dahil olan D-Ofis Maslak bınası 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.

30.09.2026 Finansal Durum tablosunda cari oran (Dönen Varlıklar/KVYK) yaklaşık 0,20 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.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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.
29 Eylül 2026 tarihinde ise; şirketimiz ile Nexent Bank N.V. (önceki ünvanı Credit Europe Bank N.V.) arasında imzalanan 27.09.2026 vadeli 58.000.000 Euro anapara ödemeli kredi sözleşmesinin vadesi, taraflar arasında karşılıklı mutabakatla 28.12.2026 tarihine uzatılmıştır.

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.

30.09.2026 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. 30.09.2026 tarihli Bağimsız 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. 30.09.2026 tarihi itibariyle Halkbank kredisi borcu bulunmamaktadır.

Şirketin 30.09.2026 dönem sonu itibariyle 58.000.000 Euro tutarında kredi anapara borcu bulunmaktadır.

Şirketin ayrıca 2020 yılında gerçekleştirdiği Sat-Geri Kirala işlemi nedeniyle 40.000.000 Euro tutarında leasing sözleşmesi bulunmaktadır. 30.09.2026 tarihi itibariyle 16.075.075-Euro tutarında leasing sözleşmesinden doğan anapara yükümlülüğü bulunmaktadır.

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

Şirketin Euro kredi borçları nedeniyle döviz kurunda yaşanabilecek %20 değişmenin şirketin mali yapısına kur etkisinin yaklaşık 812,7 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.
30.09..2026 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.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Çevresel, sosyal ve yönetişim (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. 2025 yılının tamamında ve 2026 yılınını ilk dokuz ayında da aynı şekilde çalışmalara devam edilmiştir.

Risk Alanı	Olası Riskler	Doğuş GYO Üzerindeki Temel Risk Etkileri	Fırsat Alanları
Stratejik ve portföy kaynaklı riskler	Portföyün belirli varlıklar, bölgeler veya kiracı gruplarında yoğunlaşması; yeni yatırımların kaynak maliyetinin altında getiri sağlaması; yatırım ve elden çıkarma kararlarının piyasa koşullarıyla uyumsuz hale gelmesi.	Varlıkların gelir üretme kapasitesinin ve yatırım getirilerinin gerilemesi.	Getirisi görece düşük varlıkların performansının iyileştirilmesi; yeniden konumlandırma, alternatif kullanım veya satış seçeneklerinin değerlendirilmesi; portföy çeşitliliğini ve düzenli kira geliri üretme kapasitesini destekleyen ticari gayrimenkul yatırımları.
Sektör, piyasa ve paydaş beklentileri kaynaklı riskler	Ofis talebinin zayıflaması; perakende sektöründeki maliyet baskıları; tüketici davranışları ile kiracı ve yatırımcı beklentilerinin değişmesi; çevresel performansı, kullanıcı konforu veya kaynak verimliliği sınırlı varlıklara yönelik talebin zayıflaması; gayrimenkul değerlerinde dalgalanmalar.	Kiracı cirolarında reel gerileme; doluluk oranları, kira gelirleri, kiracı bağlılığı, portföy rekabetçiliği ve varlık değeri üzerinde olumsuz etkiler.	Nitelikli ve merkezi konumdaki bina talebinden yararlanılması; kiracı karmasının değişen tüketici ve kullanıcı beklentilerine göre geliştirilmesi; kaynak performansı güçlü ve farklı kullanıcı gruplarına hitap eden varlıkların rekabetçi biçimde konumlandırılması.
Finansal riskler	Kredi, kur, faiz, likidite, piyasa ve sermaye riskleri.	Nakit akışları, borçlanma maliyetleri, yatırım kapasitesi ve kârlılık üzerinde olumsuz etkiler.	Likidite yapısının güçlü tutulması; nakit ve menkul kıymet portföyünün piyasa koşulları doğrultusunda yönetilmesi; uygun finansman seçeneklerinin ve kaynak maliyetinin üzerinde getiri sağlayabilecek yatırım alternatiflerinin değerlendirilmesi.
Operasyonel riskler	Bina işletimi, bakım ve onarım, hizmet sürekliliği, tedarikçi performansı, güvenlik ve kiracı deneyiminde yaşanabilecek aksaklıklar.	Varlık performansının ve kira ilişkilerinin olumsuz etkilenmesi.	Önleyici bakım uygulamalarının geliştirilmesi; operasyonel süreçlerin standartlaştırılması; hizmet kalitesi ve kiracı memnuniyetinin artırılması; varlık performansının düzenli ve veri temelli biçimde izlenmesi.
Hukuki ve düzenleyici riskler	Sermaye piyasası, gayrimenkul, imar, vergi ve ilgili diğer mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler; ruhsat, izin, sözleşme ve kamuyu aydınlatma yükümlülüklerine uyumda yaşanabilecek aksaklıklar.	Mevzuata uyum, sözleşme süreçleri ve kamuyu aydınlatma uygulamalarının olumsuz etkilenmesi.	Mevzuat gelişmelerinin zamanında değerlendirilmesi; sözleşme ve uyum süreçlerinin güçlendirilmesi; şeffaflık ve kamuyu aydınlatma uygulamaları aracılığıyla yatırımcı güveninin desteklenmesi.
Teknoloji ve bilgi güvenliği riskleri	Bilgi sistemlerinde kesinti yaşanması; veri bütünlüğünün veya gizliliğinin zarar görmesi; siber güvenlik olayları.	Dijital sistemlerin iş sürekliliğini destekleyememesi ve bilgi güvenliğinin olumsuz etkilenmesi.	Güvenli ve dayanıklı dijital altyapının geliştirilmesi; bina ve portföy verilerinin daha etkin izlenmesi; veri analitiğinin kiracı, yatırım ve varlık yönetimi kararlarında kullanılması.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE İKLİMLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Fiziksel iklim riskleri	Aşırı yağış, sel ve taşkınlar, fırtına, sıcak hava dalgaları, kuraklık ve su stresi gibi iklim kaynaklı olaylar.	Varlıklarda ve teknik altyapıda fiziksel hasar; faaliyet ve hizmet kesintileri; bakım, onarım ve sigorta maliyetlerinde artış; enerji ve su tüketiminde yükseliş; kullanıcı konforu ve kiracı deneyiminin olumsuz etkilenmesi.	Bina ve portföy bazında iklim risklerinin değerlendirilmesi; dayanıklı teknik altyapı ve iklim uyum yatırımlarının geliştirilmesi; önleyici bakım ve acil durum planlarının güçlendirilmesi; su verimliliğinin, hizmet sürekliliğinin ve uzun vadeli portföy değerinin desteklenmesi.
İklim geçişi riskleri	Enerji performansı, sera gazı emisyonları, çevresel raporlama ve sürdürülebilir finansmana ilişkin düzenleme ve beklentilerin artması.	İlave yatırım ve uyum maliyetleri; finansmana erişim koşullarında değişim; varlıkların rekabetçiliği ve yatırımcı algısı üzerinde olumsuz etkiler.	Enerji ve kaynak verimliliği yatırımlarının değerlendirilmesi; performans verisinin güçlendirilmesi; portföyün dönüşüm kapasitesinin artırılması.
Piyasa, kiracı ve yatırımcı beklentileri	Çevresel performansı, kullanıcı konforu veya kaynak verimliliği sınırlı varlıklara yönelik talebin zayıflaması	Doluluk oranları, kira gelirleri, kiracı bağlılığı, portföy rekabetçiliği ve varlık değeri üzerinde etkiler	Kullanıcı beklentilerine uyum sağlayan, kaynak performansı güçlü ve uzun vadeli değer yaratan varlıkların öne çıkması
Enerji ve su yönetimi riskleri	Enerji ve su maliyetlerindeki artış; kaynaklara erişimde yaşanabilecek kısıtlar; verimsiz tüketim.	İşletme giderlerinde ve sera gazı emisyonlarında artış; operasyonel dayanıklılık üzerinde baskı.	Tüketim verilerinin izlenmesi; enerji verimliliği uygulamalarının geliştirilmesi; alternatif su kaynaklarının kullanımı ve kaynak verimliliğinin artırılması.
Sera gazı emisyonları ve veri kalitesi riskleri	Emisyon kaynaklarına ilişkin verinin sınırlı kalması veya değer zinciri verisinin yeterli ayrıntıda izlenememesi.	Raporlama kalitesinin, emisyon azaltım alanlarının görünürlüğünün ve veri temelli karar alma süreçlerinin olumsuz etkilenmesi.	Emisyon envanterinin kapsamının geliştirilmesi; öncelikli emisyon kaynaklarının belirlenmesi; veri temelli dönüşüm alanlarının değerlendirilmesi.

Finansal Olmayan Varlıklar

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

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev ve çalışma esasları çerçevesinde 01.01.2026-30.09.2026 döneminde 4 (dört) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 30.12.2025 tarih 2025-07 sayılı komite toplantısında 2025 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 30.09.2026 tarihi itibariyle şirketin özkaynaklar tutarı ile varlığını koruduğu teyit edilmiştir.

Şirket 01.01.2026–30.09.2026 dönemi içinde yasal bildirimlerini ve mevzuat gerekliliklerini eksiksiz olarak yerine getirmiştir.

VI-DİĞER HUSUSLAR

a) İlişkili Taraf İşlemleri Hakkında Bilgi:

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Doğuş Holding A.Ş.	358.015.560	84.193.782
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	76.279.211	10.716.200
Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.	12.279.772	13.658.235
Toplam	446.574.543	108.568.217

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Doğuş Holding A.Ş.	24.080.824	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	6.044.220	4.677.383
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	232.892	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	10.020	-
VDF Filo Kiralama A.Ş.	-	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	-	-
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	273.141
Doğuş Verimlilik Ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic	-	-
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	-	54.513
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yat. A.Ş.	-	304.677
Toplam	30.367.956	5.309.714

Şirket, finansal alacak ve borçları için ilişkili şirketlerinden faiz tahakkuk etmektedir. Yıl içinde her ay faiz oranı değişkenlik göstermektedir. 30 Eylül 2026 için alacaklar için uygulanan faiz oranı TL için %52,73'tür (31 Aralık 2025: TL için %38,75). İlişkili şirket bakiyeleri için belirlenmiş vade 30 gündür.

Kira ve diğer gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Doğuş Holding A.Ş.	339.250.668	126.835.673	246.980.846	83.839.084
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	150.418.525	51.249.416	142.259.980	49.933.180
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	89.970.180	32.754.045	70.327.211	19.855.535
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	32.034.800	10.445.334	33.732.750	11.757.973
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	27.040.451	8.525.565	26.354.550	8.248.961

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	11.282.994	3.557.407	10.996.793	3.441.991
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	870.903	274.585	834.764	253.543
Toplam	650.868.521	233.642.025	531.486.894	177.330.267

Şirket'in 1 Ocak 2026 -30 Eylül 2026 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 100.071.580 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 82.720.967 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 17.350.613 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (1 Ocak 2025 -30 Eylül 2025 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dısında toplam 19.468.752 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 12.615.908 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 6.109.901 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 6.544 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

Hizmet giderleri ve diğer giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Doğuş Holding A.Ş. (*)	24.299.422	7.129.917	6.108.631	(196.311)
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği (**)	6.599.224	2.137.815	7.147.117	2.391.467
VDF Filo Kiralama A.Ş.(***)	4.403.631	1.389.961	4.438.980	1.792.775
Doğuş Bilgi Işlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.(****)	2.130.929	667.855	1.885.306	584.003
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	136.582	(3.353)	47.214	(1.517)
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	71.561	(499)	50.925	(1.636)
Meng Unlu Mam. Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	37.128	(14.083)	-	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	8.350	8.350	-	-
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	73.309	34.423
Antur Turizm A.Ş.	-	-	45.419	38.417
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	-	12.823	12.823
Toplam	37.686.827	11.315.963	19.809.724	4.654.444

(*) Şirket'in garantörlük komisyonu, finansman maliyetini 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 2024 yılında oluşturulan "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 11 kişi şirket tarafından yaptırılan sağlık ve hayat sigortası kapsamındadır. Ayrıca şirket çalışanlarımıaz 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 3.294.253-TL (31.12.2025: 3.934.559-TL) dir.

Kullanılmamış izin karşılığı olarak 5.685.012-TL (31.12.2025: 5.778.254-TL) ayrılmıştır.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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

Yoktur.

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 01.01.2026-30.09.2026 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 yayımlanan 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 2024, 2025 ve 2026 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 yönetişim alanındaki beyanlara ilgili çerçevede, kurumsal yonetim uyum raporunda ve faaliyet raporu içeriğinde yer verilmektedir.
Şirketimizin 2025 yılı "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi Raporu" 2025 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 yayımlanan Pay Piyasası Yönergesi hakkındaki duyuru ile 01.04.2022 tarihli Pay Piyasası Düzenlemelerine İlişkin Yönerge yayımlanmıştır. Bu yönerge doğrultusunda şirketimiz payları 01.04.2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, Ana Pazar'da işlem görmüştür.

Şirketimiz halihazırda Pay Piyasası Düzenlemelerine İlişkin Yönerge doğrultusunda Alt Pazar'da işlem görmeye devam etmektedir.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

01.01.2026-30.09.2026 tarihleri arasında gerçekleşen faaliyetlerimizde, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1 gereği zorunlu ilkelere tam uyum sağlanırken, zorunlu olmayan ilkelerin ise büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

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

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

Şirketimiz 01.01.2026-30.09.2026 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 yayımlanan 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, 2024 ve 2025 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 yapılmasına karar verilmiştir.

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

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

Doğuş GYO, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan şeffaflık, adillik, hesap verebilirlik ve sorumluluk esaslarını benimsemektedir. Bu ilkeler doğrultusunda yönetim yapısı, komite çalışmaları, etik kurallar, sürdürülebilirlik politikaları ve yatırımcı ilişkileri gibi konular raporun ilgili bölümlerinde detaylı biçimde sunulmuştur. Kurumsal yönetim uygulamalarına dair somut örnekler ve performans verileri bu çerçevede yıllık faaliyet raporunun tamamına yayılmış şekilde sunulmaktadır.

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

28 Kasım 2025 tarihinde ise, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2024 yılına ilişkin "Entegre Raporu", şirketimizin kurumsal internet sitesi olan www.dogusgyo.com.tr adresinde yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

03 Eylül 2026 tarihinde ise, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2025 yılına ilişkin "Entegre Raporu", şirketimizin kurumsal internet sitesi olan www.dogusgyo.com.tr adresinde yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

Şirketimizin 2025 yılı "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi Raporu" 2025 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 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, 13.12.2024 ve 12.12.2025 tarihlerinde sözleşme imzalamış ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) duyurulmuştur.

12.12.2025 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,
31.05.2017-31.05.2018 dönemine ait rapor 31.05.2017 tarihinde,
31.05.2018-31.05.2019 dönemine ait rapor 31.05.2018 tarihinde,
30.05.2019-30.05.2020 dönemine ait rapor 30.05.2019 tarihinde
01.06.2020-01.06.2021 dönemine ait rapor 01.06.2020 tarihinde,
31.05.2021-31.05.2022 dönemine ait rapor 31.05.2021 tarihinde,
31.05.2022-31.05.2023 dönemine ait rapor 31.05.2022 tarihinde,
31.05.2023-31.05.2024 dönemine ait rapor 31.05.2023 tarihinde,
31.05.2024-31.05.2025 dönemine ait rapor 31.05.2024 tarihinde,
30.05.2025-30.05.2026 dönemine ait rapor 30.05.2025 tarihinde,
21.05.2026-21.05.2027 dönemine ait rapor 21.05.2026 tarihinde yayımlanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) açıklama yapılmıştır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.05.2026-21.05.2027 dönemine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu 9,66 olarak belirlenmiştir.

	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	30.05.2025	30.05.2026
Pay Sahipleri	94,74	95,18	95,18	95,18	95,18	95,18	95,18	94,20	94,24	93,35	93,35
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	88,52	95,67	97,84	98,84	98,84	98,84	98,80	96,84	96,84	98,79	99,39
Menfaat Sahipleri	86,88	86,88	86,88	87,88	87,88	89,90	81,87	96,70	99,48	99,51	99,51
Yönetim Kurulu	86,85	88,43	90,01	89,13	90,52	92,10	92,66	94,45	94,45	94,91	95,73
Not	8,92	9,17	9,28	9,29	9,34	9,42	9,32	9,53	9,58	9,62	9,66

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

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.

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

Bu dokümanda HASSAS bilgi bulunmamaktadır. / This document does not contain SENSITIVE information.