



Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme Raporu



Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

28 Haziran 2016

Geçerlilik Dönemi 28.06.2016-28.06.2017

SINIRLAMALAR

Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hakkında düzenlenen Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirme Raporu;

SPK'nın 03 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen kriterlerin yanı sıra yine SPK'nın 01.02.2013 tarih ve 4/105 sayılı kurul toplantısında alınan kurul kararları dikkate alınarak hazırlanmıştır.

BİST'de işlem gören şirketler için oluşturulan kriterler, 03 Ocak 2014 tarihinde yayınlanan II-17,1 sayılı tebliğin 5 maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen grup ayrımları dikkate alınarak birinci grup, ikinci grup ve üçüncü grup şirketler ve yatırım ortaklıkları olarak ayrı ayrı düzenlenmiştir.

Kobirate Uluslararası Kredi derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirme Raporu ilgili firmanın elektronik ortamda göndermiş olduğu 70 adet dosya altında bulunan; belgeler, bilgiler ile firmanın kamuya açıklamış olduğu veriler ve ilgili firma ofislerinde uzmanlarımız aracılığı ile yapılan incelemeler baz alınarak hazırlanmıştır.

Kobirate Uluslararası Kredi derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. Etik İlkelerini Bankalar Kanunu, Derecelendirme Kuruluşlarının Faaliyetlerini düzenleyen SPK ve BDDK yönetmelikleri, IOSCO ve OECD uluslararası kuruluşların genel kabul görmüş etik ilkeleri, genel kabul görmüş ahlaki teamülleri dikkate alarak hazırlamış ve internet sitesi aracılığı ile (www.kobirate.com.tr) kamuoyu ile paylaşmıştır.

Derecelendirme her ne kadar birçok veriye dayanan bir değerlendirme olsa da sonuç itibariyle Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin kamuya açıkladığı metodolojisi ile oluşan bir kurum görüşüdür.

Derecelendirme notu hiçbir şekilde bir borçlanma aracının satın alınması, elde tutulması, elden çıkartılması için bir tavsiye niteliğinde değildir. Bu rapor gerekçe gösterilerek şirkete yapılan yatırımlardan dolayı karşılaşılan her türlü zarardan KOBİRATE A.Ş. sorumlu tutulamaz.

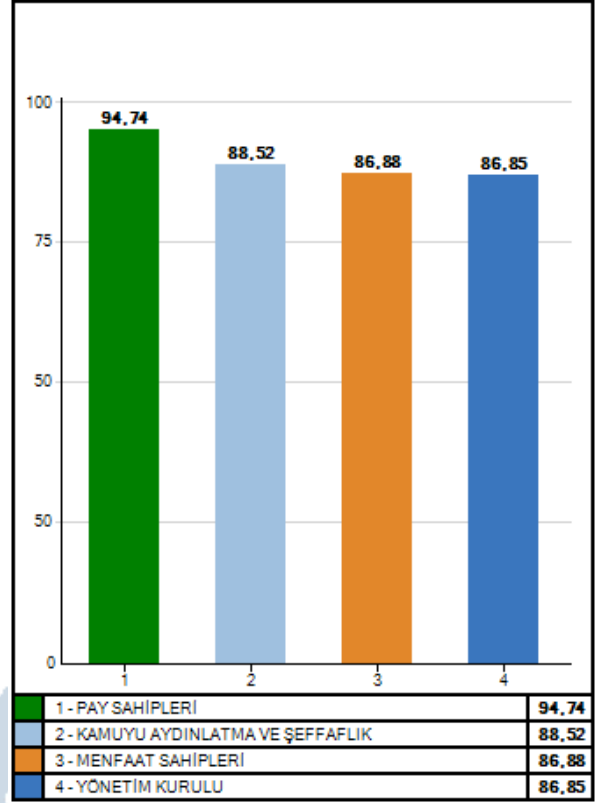
© Bu raporun tüm hakları Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. 'ye aittir. İznimiz olmadan yazılı ve elektronik ortamda basılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

İÇİNDEKİLER

1.	İkinci Dönem Revize Edilen Derecelendirme Sonucu	3
2.	Şirketin Tanıtımı Ve Son Bir Yıldaki Değişiklikler	8
3.	Derecelendirme Metodolojisi	14
4.	Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirmesi Notları ve Tanımları	16



8.92



1. İKİNCİ DÖNEM REVİZE EDİLEN DERECELENDİRME SONUCU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygunluğunun derecelendirmesine ilişkin bu rapor şirket merkezinde belgeler üzerinde yapılan incelemeler, yönetici ve ilgililerle yapılan görüşmeler, kamuya açık bilgiler ile diğer detaylı inceleme ve gözlemlere dayanarak hazırlanmıştır. Derecelendirme çalışması Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin, Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirmesi Metodolojisi baz alınarak yapılmıştır. Metodoloji ve derecelendirme sürecinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03.01.2014 Tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği esas alınmıştır.

Şirket, Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin, "BIST Yatırım Ortaklıkları" için hazırladığı metodolojisinde tanımlanan 398 kriterin incelenmesi ile değerlendirilmiştir. Derecelendirme çalışması Pay Sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık, Menfaat Sahipleri ve Yönetim Kurulu ana başlıkları altında yapılmış olup Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirme Notu **8,92** olarak belirlenmiştir.

Bu sonuç Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine önemli ölçüde uyum sağladığını

göstermektedir. Şirket için oluşabilecek riskler önemli ölçüde tespit edilmiş ve kontrol edilebilmektedir. Kamuyu aydınlatma faaliyetleri ve şeffaflık üst düzeydedir. Pay ve menfaat sahiplerinin hakları adil şekilde gözetilmektedir. Yönetim kurulunun yapısı ve çalışma koşulları genel olarak kurumsal yönetim ilkeleri ile uyumludur. Sonuç olarak; ulaşılan bu not, Şirketin BIST Kurumsal Yönetim Endeksinde bulunmayı hak ettiğini ifade etmektedir.

▪ Pay Sahipleri bölümünden Doğuş GYO'nun ulaştığı notun **94,74** olduğu görülmektedir. Şirketin bu nota ulaşmasına neden olan gelişmeler;

- YİB'nce ortaklık pay sahiplerinin ortaklıkla ilgili sözlü bilgi talepleri ile ilgili olarak yazılı kayıt tutmaya başlaması,

- Genel Kurul sürecinin YİB'nce titizlikle sonuçlandırılması,

- Şirket içerisinde lisanslı personelin artırılmasına yönelik olarak personelin teşvik edilmesi,

- Azlık haklarının genişletilmesi ile ilgili esas sözleşme değişikliği çalışmalarının yapılması,

- Azlık haklarının geliştirilmesi ile ilgili bir Azlık Hakları Politikası'nın oluşturulması,

- Genel Kurul toplantılarına söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılması hakkında esas sözleşme değişikliği çalışmalarının yapılmasıdır.

Şirketin esas sözleşme değişiklikleri ile ilgili daha detaylı bilgi raporun "Son bir yıl içerisinde Şirkette yaşanan değişiklikler" bölümünde yer almaktadır.

Pay sahipleri ile ilişkiler konusundaki faaliyetler Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yürütülmektedir. Birimde; Sn. Hasan Hüsnü GÜZELÖZ (Yönetim Kurulu Üyesi) bölüm yöneticisi (lisans no: 201358-700296) ve Sn. Nazlı YILMAZ (Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı) ise bölüm personeli olarak görev yapmaktadır. Mali İşler bünyesinde Müdür unvanıyla görev

yapan Sn. Cüneyt GÜNEREN'in de girdiği lisanslama sınavlarında başarılı olarak Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı lisansını almaya hak kazandığı öğrenilmiştir.

YİB Yöneticisi Sn. Hasan Hüsnü GÜZELÖZ, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Tebliği'ne uygun olarak 09/04/2015 tarihinden beri Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Yatırımcı ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Bölümü tarafından yürütülen faaliyetlerle ilgili olarak Yönetim Kuruluna düzenli olarak raporlama yapılmaktadır. 2015 yılına ilişkin 28.12.2015 tarihli raporlama aynı tarihte yapılan Yönetim Kurulu toplantısında Yönetim Kuruluna sunulmuştur. 2015 yılında 1 (bir) kez raporlama yapılmıştır.

Pay sahiplerinin bilgi alma ve inceleme hakkının, ana sözleşme ve/veya şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılması veya sınırlandırılması söz konusu değildir. Şirket pay sahipleri ve kamuyu bilgilendirmelerini oluşturulan "Bilgilendirme Politikası"na uygun olarak yapmaktadır. Söz konusu politika Şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.

2015 yılı faaliyetlerinin görüşüldüğü olağan genel kurul toplantısı 24.03.2016 tarihinde yapılmıştır. Toplantıya davet 03.03.2016 tarih ve 9024 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde (TTSG), 03.03.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP), Merkezi Kayıt Kuruluşu e-genel kurul sisteminde (EGKS) ve şirketin kurumsal internet sitesinde usulüne uygun şekilde yapılmıştır.

Genel kurul gündem maddeleri hakkında bilgilendirme dokümanı hazırlanmış ve genel kurul daveti ile birlikte yayımlanmıştır. Bilgilendirme dokümanında; Şirketin ortaklık yapısı, payların verdiği oy hakkı ve imtiyazlı paylar hakkında bilgi, Şirketin faaliyetlerini 2015 hesap döneminde veya gelecek hesap döneminde önemli ölçüde etkileyen/etkileyecek yönetim ve faaliyet

değişiklikleri, pay sahipleri, SPK ve diğer kamu otoritelerinin gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri, yönetim kurulu üyeleri ve bağımsız yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgiler, Kâr Dağıtım Tablosuna yer verilmiştir.

Kâr payı dağıtımına ilişkin bilgiler raporumuzun **“ii. Kâr Dağıtım”** bölümünde açıklanmıştır.

▪ Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık bölümünden Şirketin ulaştığı not **88,52**'dir. Şirketin bu nota ulaşmasındaki en önemli gelişmeler;

- Şirket kurumsal internet sitesinin hem görsel hem de içerik olarak geliştirilip tamamen yenilenmesi,

- Şirket kurumsal internet sitesinde yer alan bilgilerin yabancı yatırımcıların da yararlanması açısından İngilizce olarak da yayınlanmaya başlanması,

- Faaliyet raporunun içerik olarak geliştirilerek kurumsal yönetim ilkeleri ile daha uyumlu hale getirilmiş olmasıdır.

Şirkette kamunun aydınlatılmasında yapılacak bildirimlerden sorumlu ve imza yetkisini haiz kişiler; Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi Sn. Hasan Hüsnü GÜZELÖZ ve Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı Sn. Nazlı YILMAZ'dır. Adı geçen kişiler kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir.

Şirketin kurumsal internet sitesi ve yıllık faaliyet raporlarının ilkelere sayılan kriterlere uygun ve kamuyu aydınlatma aracı olarak etkin bir şekilde kullanıldığı düşünülmektedir.

Şirket düzenli olarak bağımsız denetim yaptırmakta ve bağımsız denetim raporlarını gerek Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda gerekse Kurumsal İnternet Sitesinde kamuoyunun incelemesine sunmaktadır.

▪ Menfaat Sahipleri bölümünden de Şirketin aldığı not **86,88** olmuştur. Şirketin bu

bölümdeki bu nota ulaşmasındaki en önemli gelişmeler;

- Şirketçe İnsan Kaynakları ve Eğitim Politikasının oluşturulması ve uygulamaya geçilmesi,

- Şirketçe Personel Yedekleme (Halefiyet) Politikasının oluşturulması ve uygulamaya geçilmesi,

- Şirketçe bir menfaat sahiplerine ilişkin politika geliştirilerek menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılmalarını destekleyecek modellerin oluşturulması için alt yapının hazırlanması,

- Şirket menfaat sahiplerinin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi'ne aktarabilmeleri için gerekli mekanizmanın hazırlanmasıdır.

Şirket önceki dönemlerde özellikle çalışan sayısının azlığı nedeniyle Doğu Grubunun İnsan Kaynakları Politikalarını ve uygulamalarını takip etmekteyken 2015 yılı içerisinde kendi İnsan Kaynakları ve Eğitim Politikalarını oluşturmuş, oluşturulan bu politikalar Yönetim Kurulu tarafından da 20.07.2015 tarihinde uygun görülerek uygulanmaya başlanmıştır.

İşe alma, çalışma koşulları, disiplin uygulamaları, personelin yetki ve sorumlulukları, ücret, sağlık, izin hakları, terfiler, görev değişiklikleri ve işten çıkarma, ölüm, istifa ve emeklilik gibi konularda prosedür ve iç düzenlemeler bulunmakta olup uygulamada da bu politikalara sadık kalındığı gözlenmiştir.

Çalışanlara yönelik olarak tazminat politikası oluşturulmuş ve kurumsal internet sitesi aracılığıyla kamuya açıklanmıştır.

Bir önceki dönemde şirket içerisinde halefiyet planlamasının bulunmaması önemli eksikliklerden biri olarak görüldüğünden 2015 yılında şirketçe detaylı bir Personel Yedekleme Politikası oluşturulmuş, 20.07.2015 tarihinde Yönetim Kurulunca da uygun görülerek uygulanmaya başlanmıştır.

2015 yılında çalışanların eğitim ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla İnsan Kaynakları Politikası altında bir eğitim politikası oluşturulmuştur. Bu yeni politikayla birlikte bir önceki dönemde de olduğu gibi şirket çalışanlarına şirket içi ve dışı eğitim olanaklarının sağlandığı görülmüştür. Yetkililerden alınan bilgiye göre, şirket çalışanlarına 2015 yılı tamamı ve 2016 yılı Mayıs ayına kadar olan zaman diliminde, yabancı dil dersi dahil toplam 382 saat şirket içi ve dışı eğitim imkanı sağlamıştır.

Şirketçe daha önce tüm çalışanların uymak zorunda olduğu bir etik kurallar bütünü hazırlanmış, genel kurulca onaylanmıştır. Etik ilkeler Şirket web sitesinde yayınlanmaktadır. Etik ilkelerin gözden geçirilerek kapsamının geliştirilmesi şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu güçlendirecektir.

Şirket 2015 ve 2016 yıllarında da çeşitli Sivil Toplum Kuruluşlarına gayrimenkul portföyünde yer alan merkezlerde mekan desteği sağlamaya devam etmiştir. Yeniden hazırlanan şirket web sitesinde destek verilen projeler ayrıntılı bir şekilde yer almaktadır.

Doğuş GYO bu bölümdeki uygulamalarını geliştirerek sürdürmeye devam etmektedir.

▪ Yönetim Kurulu bölümünde ise Doğuş GYO'nun ulaştığı not **86,85** olmuştur. Şirketin bu bölümdeki bu nota ulaşmasındaki en önemli gelişmeler;

- Şirket yönetim kurulunda ilk kez bir kadın yönetim kurulu üyesine yer verilmesi,
- Şirketçe bir Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası'nın oluşturulması,
- Kurumsal Yönetim Komitesinin Personel Yedekleme (Halefiyet) Politikasının oluşturulması ve uygulamaya geçilmesi hususundaki çalışmaları.

Şirkette yapılan görüşmeler, Yönetim Kurulu ve Komitelerin Karar Defterleri üzerinde yapılan incelemelerde Kurulun ve Komitelerin

çalışmalarını düzenli olarak sürdürdükleri belirlenmiştir.

Yönetim Kurulu şirketin stratejik hedeflerini tanımlamıştır. Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Genel Müdürlük görevleri farklı kişiler tarafından ifa edilmektedir. Diğer yandan yönetim kurulunun çalışma esaslarını düzenleyen yönetmelik içerisinde de görev dağılımları yapılmıştır. Bu görev dağılımları ilkelerle büyük ölçüde örtüşmektedir.

Yönetim Kurulu 1 (bir) başkan ve 5 (beş) üye olmak üzere toplam 6 (altı) kişiden oluşmaktadır. Kurulda beş (5) üye icracı olmayan üye statüsünde olup bu üyelerden 2 (iki) üye Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan kriterlere göre bağımsızlık niteliğini haizdir.

İlkelerde anılan Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesinin oluşturulması sağlanmıştır. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmamış, bu komitelerin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş, yazılı dokümanlar olarak onaylanarak kamuya duyurulmuş ve şirketin kurumsal internet sitesinde yayınlanmıştır. Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyelerinin tamamı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesinin ise başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olup, bu Komitelerde İcra Kurulu Başkanı/Genel Müdür görev almamıştır. Yönetim Kurulu 2015 yılında 19 (on dokuz) toplantı yapmış ve 26 (yirmi altı) karar almıştır. 2016 yılında ise 11 (on bir) toplantı yapmış ve 14 (on dört) karar almıştır.

Denetim Komitesi 2015 yılında 6 (altı) toplantı yapmış ve toplantı sonuçları hakkında Yönetim Kuruluna rapor sunmuştur. Komite 2016 yılında ise 4 (dört) toplantı yapmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi 2015 yılında 2 (iki) kez toplanmış ve toplantı sonuçları hakkında Yönetim Kuruluna rapor sunmuştur. Komite 2016 yılında 1 (bir) kez toplanmıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 2015 yılında 6 (altı) toplantı gerçekleştirmiş ve toplantı sonuçlarını Kurula raporlamıştır. 2016 yılında 2 (iki) kez toplanmıştır.

Komitelerin sekreteryası Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Sn. Nazlı YILMAZ tarafından yerine getirilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları belirlenmiş ve şirketin kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

Doğuş Holding A.Ş. bünyesindeki şirketlerin yönetim kurulu üyelerini kapsayan mesleki sorumluluk sigortası yaptırılmıştır. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu üyeleri de bu sigorta kapsamındadır. Sigorta 08.08.2015 tarihinde yenilenmiştir. 08.08.2016 tarihine kadar geçerlidir.

02.03.2016 tarihinde Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi Aday Gösterme Komitesinin görevini de yüklendiğinden görev süresi dolacak olan Sn. M. Ahmet ÜNAYDIN'ın yerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi adayı olarak Sn. Özlem TEKAY'ı Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Sn. Özlem TEKAY, 24.03.2016 tarihinde gerçekleşen Genel Kurul'da seçilerek Şirketin ilk kadın yönetim kurulu üyesi olarak görev almıştır.

Kadın yönetim kurulu üyesi seçimiyle Şirket kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda önemli bir adım daha atmıştır.

2. ŞİRKETİN TANITIMI VE SON BİR YILDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

A. Şirketin Tanıtımı:



Şirket Unvan	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Şirket Adresi	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Caddesi No: 4/7 34398 Maslak Sarıyer-İstanbul
Şirket Telefonu	: (0 212) 335 28 50
Şirket Faksı	: (0 212) 335 28 99
Şirket Web Adresi	: http://www.dogusgyo.com/
Şirket E-Posta Adresi	: info@dogusgyo.com.tr
Şirketin Kuruluş Tarihi	: 30 Temmuz 1997
Şirket Ticaret Sicil No	: 373764-321346
Şirketin Faaliyet Konusu	: Gayrimenkule ve Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına Gayrimenkul Projelerine, Gayrimenkule Dayalı Haklara ve Sermaye Piyasası Araçlarına Yatırım Yapılması
Faaliyette Bulunduğu Sektör	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Derecelendirme İle İlgili Şirket Temsilcisi:

Nazlı Yılmaz

Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

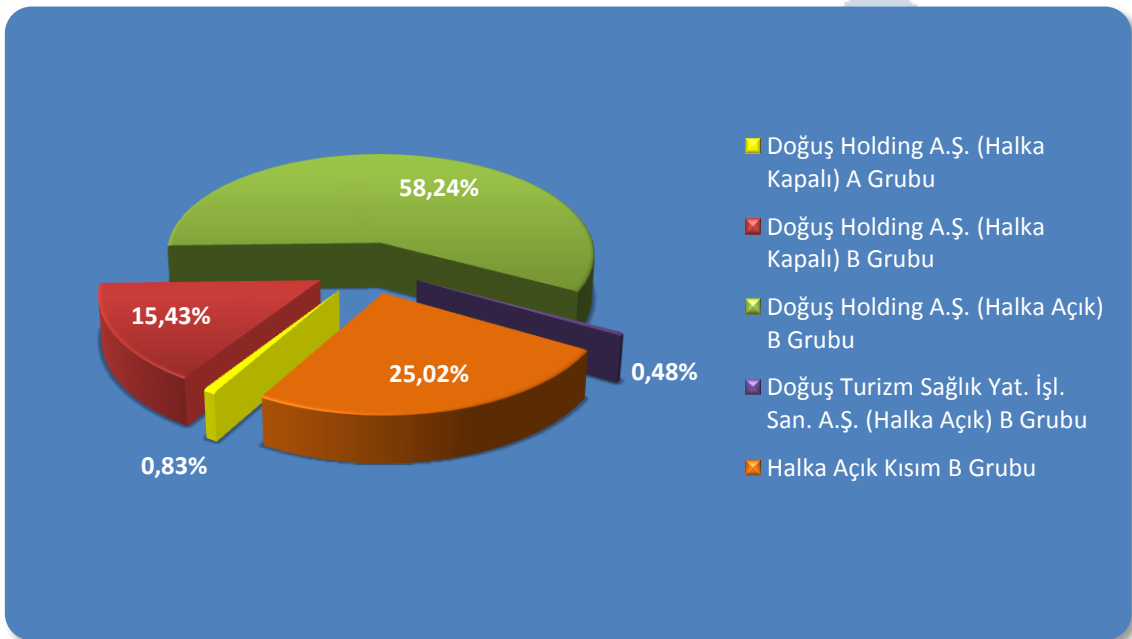
nazliyi@dogusgyo.com.tr

(0212) 3352850

Şirket Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Grubu	Türü	31.03.2016 Pay Oranı (%)	31.12.2015 Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,83	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	15,43	15,43
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık)	B	Hamiline	58,24	58,24
Doğuş Turizm Sağlık Yat. İşl. San. A.Ş. (Halka Açık)	B	Hamiline	0,48	0,48
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	25,02	25,02
Toplam			100,00	100,00

Kaynak : www.dogusgyo.com.tr



Şirket Yönetim Kurulu (24/03/2016 itibariyle)

Ad/ Soyadı	Unvanı	İcracı/İcracı Değil
Hüsnü Akhan	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı Değil
H. Murat Aka	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil
Hasan Hüsnü Güzelöz	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı
Ekrem Nevzat Öztangut	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil
Mustafa Sabri Doğrusoy	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	İcracı Değil
Özlem Tekay	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	İcracı Değil

Kaynak : www.kap.gov.tr

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

DENETİM KOMİTESİ

Üye Adı / Soyadı	Ünvanı
Mustafa Sabri Doğrusoy	Başkan/ Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Özlem Tekay	Üye / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

11.04.2016 tarihli KAP açıklaması

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Üye Adı / Soyadı	Ünvanı
Mustafa Sabri Doğrusoy	Başkan / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Özlem Tekay	Üye / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Hasan Hüsnü Güzelöz	Üye / Yönetim Kurulu Üyesi-YİB Yöneticisi

11.04.2016 tarihli KAP açıklaması

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Üye Adı / Soyadı	Ünvanı
Mustafa Sabri Doğrusoy	Başkan/ Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Özlem Tekay	Üye / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Hasan Hüsnü Güzelöz	Üye / Yönetim Kurulu Üyesi-YİB Yöneticisi

11.04.2016 tarihli KAP açıklaması

Şirket Üst Yönetimi

Ad/ Soyadı	Unvanı
Çağan Erkan	Genel Müdür
Nazlı Yılmaz	Genel Müdür Yardımcısı-Mali İşler
Ertan Barın	Genel Müdür Yardımcısı-Proje Yönetimi
Cem Engin	Genel Müdür Yardımcısı-Kurumsal İletişim ve Pazarlama

Şirketin seçilmiş bazı kalemlerdeki son iki yılın yılsonu Bilanço karşılaştırması

	2014/12 (TL)	2015/12 (TL)	(%)
Dönen Varlıklar	57.371.102	40.639.706	-29,16
Duran Varlıklar	699.248.913	788.713.660	12,79
Toplam Aktifler	756.620.015	829.353.366	9,61
Kısa Vadeli Yükümlülükler	24.896.112	29.278.536	17,60
Uzun Vadeli Yükümlülükler	75.383.489	66.155.715	-12,24
Öz Kaynaklar	656.340.414	733.919.115	11,82

Kaynak : www.kap.gov.tr

Şirket Hisse Senedinin BİST'deki Son Bir Yıllık Zaman Dilimi İçerisindeki En Yüksek ve Düşük Kapanış Değerleri

En Düşük (TL)	En Yüksek(TL)
3.01-TL (24.08.2015)	4.37-TL (05.11.2015)

Kaynak : Doğuş GYO A.Ş.

Şirketin Kısa Tarihçesi

Şirket, 25 Temmuz 1997 tarihinde Osmanlı GYO unvanı ile faaliyetlerine başlamış ve 25.03.1998 tarihinde, Borsa İstanbul'da işlem görecekt üçüncü GYO şirketi olarak halka arz edilmiştir.

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 geçmiş, Garanti GYO unvanı ile Garanti Bankası'nın bir iştiraki haline gelmiştir.

Garanti GYO'nun ilk konut projesi olan EVİDEA Projesi'nin temelleri Kasım 2004 tarihinde atılmıştır. 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 oluşmaktadır. Garanti GYO ve Yapı Kredi Koray'ın gayrimenkul geliştirme ve finansman alanındaki tecrübelerini birleştirerek gerçekleştirdiği EVİDEA Projesi konutlarının tamamı 2007 yıl sonu itibariyle sahiplerine teslim edilmiştir.

2005 yılının Haziran ayında Garanti GYO, İstanbul, Maslak'ta Doğuş Center Maslak projesinin inşaatına başlamıştır. Doğuş Center Maslak merkezinin toplam alanı 63.202 m² olup bunun 47.398 m²'si kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Doğuş Center Maslak 9 Kasım 2006 tarihinde açılmıştır.

Şirketin 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 itibariyle %25,5 Doğuş Holding , %25,5 GE ve %49'da halka açık olacak şekilde değişmiş, ticari unvanı ise aynı tarih itibariyle Doğuş-GE GYO A.Ş. olarak tescil ettirilmiştir.

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

26 Aralık 2013 tarihinde tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde Gebze Center Alışveriş Merkezi Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil olmuştur. Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. tarafından 2008 Ağustos ayında inşaatına başlanan Gebze Center AVM, 59.054 m² kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza ve 180 milyon USD yatırım bütçesi ile 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Gebze Center AVM'nin Doğuş GYO gayrimenkul yatırım portföyüne dahil edilmesi ile birlikte mevcut AVM'nin büyütülmesi, ek binalar ve otel projesi dahil edilerek karma bir yaşam merkezi oluşturulmasına yönelik geliştirme çalışmalarına başlanmış, 20.02.2015 tarihinde alınan inşaat yapı ruhsatı ile projenin inşaat aşamasına geçilmiştir. 46.100 m² inşaat alanı bulunan proje kapsamında, 156 odalı otel, ticari üniteler, otomotiv showroom ve servis alanları bulunmaktadır.

Şirket halen KOLEKTİF YATIRIM ÜRÜNLERİ VE YAPILANDIRILMIŞ ÜRÜNLER PAZARI-BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / -BIST KURUMSAL YÖNETİM / -BIST MALİ / -BIST TÜR / -BIST TÜR-100 endekslerinde işlem görmektedir.

B. Son Bir Yıl İçerisinde Şirkette Yaşanan Değişiklikler:

i. Sermaye, Ortaklık Yapısı ve Ana Sözleşme Değişiklikleri:

İzleme dönemi içerisinde 4 Mayıs 2016 tarihinde Doğuş Center Etiler kısmi bölünme işlemlerinin görüldüğü toplantıda Yönetim Kurulu Şirket Esas Sözleşmesinin 7, 13, 14 ve 21. Maddelerinde değişiklik yapmak üzere SPK ve T.C. Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'ndan gerekli ön izinlerin alınmasına yönelik olarak karar almıştır. Alınan karar çerçevesinde Şirketçe gerekli başvurular yapılmıştır.

Değişiklik yapılmasına karar verilene esas sözleşme maddeleri; madde 7, kısmi bölünme işlemi ile ilgili olarak sermaye ve paylardaki değişiklikler ile, madde 13 yönetim kurulu toplantıları ve özellik arz eden kararlar ile, madde 14 yönetim kurulu üyelerinin görev dağılımları ile, madde 21 ise genel kurul toplantıları ile ilgilidir. Genel olarak bu değişikliklerin Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu güçlendireceği kanısındayız.

ii. Kâr Dağıtımı:

01.03.2016 tarih ve 212 numaralı KAP'da yayınlanan Özel Durum Açıklamasında, Şirket Yönetim Kurulunun 01.03.2016 tarihli toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan 1 Ocak 2015-31 Aralık 2015 hesap dönemine ilişkin Solo olarak hazırlanan finansal tablolarına göre, 2015 yılı faaliyetlerinden 77.601.516-TL dönem kârı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan şirketin yasal kayıtlarında ise 24.119.336,70-TL dönem kârı gerçekleştiği,

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına ve şirket kâr dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan ve şirket ana sözleşmesi gereği ayrılması gereken, 2015 yılı Genel Kanuni Yedek Akçe, yasal kayıtlarımızdaki dönem kârı tutarı üzerinden hesaplanarak, 1.205.966,84-TL olarak belirlenmiştir. 1.205.966,84-TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasından sonra SPK mevzuatına göre hesaplanan net dağıtılabilir kâr tutarının 76.395.549,16-TL olduğu, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir kâr tutarının ise 22.913.369,86-TL olduğu belirtilmiş,

Şirketin mevcut yatırım projesi ve büyüme politikaları doğrultusunda 2015 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem kârının dağıılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verildiği görülmüştür.

Söz konusu karar 24.03.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında gündemin 7. Maddesi olarak görüşülmüş ve oy birliği ile kabul edilmiştir.

iii. Politikalar:

İzleme dönemi içerisinde;

20.07.2015 Tarih ve 2015/421 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla “İnsan Kaynakları ve Eğitim Politikası”, ve “Personel Yedekleme Politikası” kabul edilmiştir. Ayrıca 27.06.2016 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla “Kâr Dağıtım Politikası”nın revize edilmesine, “Yönetim Kurulu Kadın Üye Politikası”, “Azlık Hakları Politikası”, Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası”, “Payların Geri Alım Politikası”nın ise kabul edilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

iv. Yönetim ve Organizasyon:

Son bir yıllık izleme dönemi içerisinde şirket organizasyonundaki değişiklikler şunlardır;

Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Aday Gösterme Komitesinin de görevini üstlendiğinden, 02.03.2016 tarihli toplantısında, görev süresi sona eren Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Sn. M. Ahmet ÜNAYDIN'ın yerine Sn. Özlem TEKAY'ın aday olarak gösterilmesinin bağımsızlık kriterlerine haiz olduğundan uygun olacağını Yönetim Kurulu'na bildirmiştir. 24.03.2016 tarihindeki 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Sn. Özlem TEKAY yeni Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. Sn. Özlem TEKAY bir önceki Yönetim Kurulunda bulunmayan tek üyedir. Diğer üyeler bir yıl daha görev almak üzere yeniden seçilmiştir.

Şirket yönetiminde izleme dönemi içerisinde başkaca bir değişiklik bulunmamaktadır.

3. DERECELENDİRME METODOLOJİSİ

Kurumsal Yönetim Derecelendirmesi, şirketlerin yönetim yapılarının, yönetilme biçiminin, pay sahipliği ve menfaat sahipliğini ilgilendiren düzenlemelerin, tam anlamıyla şeffaf ve doğru bilgilendirmenin günümüz modern Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun yapılıp yapılmadığını inceleyen ve mevcut duruma karşılık gelen bir notu veren sistemdir.

Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), 1998 yılında üye ülkelerin kurumsal yönetim konusunda görüşlerini değerlendirmek ve bağlayıcı olmayan bir takım ilkeler belirlemek üzere bir çalışma grubu oluşturmuştur.

Çalışmada genel kabul gören diğer bir konu ise ilkelerin zaman içinde değişime açık olduğudur. Sözü edilen ilkeler öncelikle hisseleri borsada işlem gören şirketlere odaklı olmakla birlikte, bu ilkelerin borsada kayıtlı olmayan özel şirketler ve kamu sermayeli şirketlerde de uygulanmasının faydalı olacağı yine OECD'nin bu ilk çalışmasında vurgulanmaktadır.

OECD Kurumsal Yönetim İlkeleri, OECD Bakanlar Kurulu tarafından 1999 yılında onaylanarak bu tarihten sonra dünya genelindeki karar alıcılar, yatırımcılar, şirketler ve diğer paydaşlar açısından uluslararası bir referans kaynağı haline gelmiştir.

Onaylandığı tarihten bu yana, bu ilkeler, kurumsal yönetim kavramını gündemde tutarken, hem OECD üyesi ülkeleri hem de diğer ülkelerdeki yasama ve düzenleme girişimleri için yol gösterici olmuştur.

OECD Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde kurumsal yönetim dört temel prensip üzerine kuruludur, Bunlar adillik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkeleridir.

Türkiye bu gelişmeleri yakından takip ederek, 2001 yılında TÜSİAD çatısı altında oluşturulan çalışma grubunun çabalarıyla "Kurumsal yönetim: En iyi uygulama kodu" rehberini

hazırlamıştır. Bu çalışmanın ardından Sermaye Piyasası Kurulu 2003 yılında "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri" çalışmasını yayımlamış, uluslararası gelişmeleri dikkate alarak 2005, 2010, 2012, 2013 ve 2014 yıllarında güncellemiştir.

"Uygula ya da açıkla" prensibini esas alan SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumun bir beyan halinde duyurulması zorunluluğu 2004 yılında Türk şirketlerinin hayatına girmiştir. Takip eden yıl Kurumsal Yönetim Uyum Beyanlarına yıllık faaliyet raporlarında yer vermek mecburi hale getirilmiştir.

İlkeler; Pay Sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık, Menfaat Sahipleri ve Yönetim Kurulu olmak üzere dört ana başlık altında toplanmıştır.

Kobirate A.Ş. tarafından oluşturulan Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirme Metodolojisi, BIST'de işlem gören şirketler, bankalar, yatırım ortaklıkları ve halka açık olmayan şirketler için;

SPK'nın 03 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen kriterlerin yanı sıra yine SPK'nın 01.02.2013 tarih ve 4/105 sayılı kurul toplantısında alınan kurul kararları dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Bir derecelendirme sürecinde iş akışının ve analiz yönteminin Kobirate A.Ş. Etik İlkelerine tam anlamıyla uygunluğu gözetilir.

Derecelendirme sürecinde firmaların kurumsal yönetim ilkelerine uygunluğunu ölçebilmek için BIST Yatırım Ortaklıklarında **398** kriter kullanılmaktadır. Belirlenen kriterler Kobirate A.Ş.'ye ait olan yazılım programı ile "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Soru Setlerine" dönüştürülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunun 12.04.2013 Tarih ve 36231672-410.99(KBRT)-267/3854 sayılı yazıları ile belirlediği Yeni Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum derecelendirmelerinde

kullanılacak ağırlıkları Kobirate A.Ş. tarafından aynen uygulanmakta olup bu oranlar aşağıdaki şekildedir:

Pay Sahipleri % 25

Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık % 25

Menfaat Sahipleri % 15

Yönetim Kurulu %35

Sermaye Piyasası Kurulunun 19.07.2013 tarih ve 36231672-410.99 (KBRT) 452 sayılı yazıları ile şirketimize bildirilen 01.02.2013 tarih ve 4/105 sayılı kurul kararı ile SPK'nın yayımladığı kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen asgari unsurların yerine getirilmiş olması halinde o ilkeden en çok tam puanın % 85'inin verilebileceği asgari unsurları aşan iyi kurumsal yönetim ilkelerinin derecelendirme notuna katılmış olmasını sağlayacak yeni soru/ yöntemlerin metodolojiye katılması gerektiği tebliğ edilmiştir.

Şirketimizce oluşturulan 2014/2 revizyon kurumsal yönetim uyum derecelendirme metodolojisi; Sermaye Piyasası Kurulunun 03.01.2014 tarihinde yayımlanmış olduğu Kurumsal Yönetim tebliğinde belirlenen kurumsal yönetim ilkelerinin asgari koşullarının yerine getirilmesi halinde tüm kriterler aynı kategoride değerlendirilip ilgili kriterin o bölümden alacağı tam puanın ancak % 85 ile sınırlandırılmıştır. Kurumsal yönetim ilkelerinde belirlenen kriterlerin şirket tarafından iyi uygulanması ve içselleştirilmesini içeren kurumsal yönetim uygulamaları ve şirketimizce belirlenen farklı iyi kurumsal yönetim uygulama kriterlerine şirket tarafından uyulması ve uygulanması ile bölüm puanlarını 100'e tamamlayan bir sistemle derecelendirme yapılmaktadır.

Şirketin Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirme Komitesi'nden alacağı genel değerlendirme puanı 0-10 aralığında olmaktadır. Bu puantajda 10 mükemmel, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerine tam

anlamıyla uyumlu anlamına, 0 ise çok zayıf mevcut yapıda, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleriyle hiçbir anlamda uyum bulunmadığı anlamına gelmektedir.

4. KOBİRATE ULUSLARARASI KREDİ DERECELENDİRME VE KURUMSAL YÖNETİM HİZMETLERİ
A. Ş. KURUMSAL YÖNETİM UYUM DERECELENDİRME NOTLARI VE TANIMLARI

<i>NOT</i>	<i>TANIMLARI</i>
9-10	<p>Şirket Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine büyük ölçüde uyum sağlamıştır. İç kontrol sistemleri oluşturulmuş ve çalışmaktadır. Şirket için oluşabilecek tüm riskler tespit edilmiş ve aktif şekilde kontrol edilmektedir. Pay sahiplerinin hakları adil şekilde gözetilmektedir. Kamuyu aydınlatma ve şeffaflık faaliyetleri üst düzeydedir. Menfaat sahiplerinin hakları adil şekilde gözetilmektedir. Yönetim kurulu yapısı ve çalışma koşulları kurumsal yönetim ilkelerine tam uyumludur. Şirket BİST kurumsal yönetim endeksine en üst düzeyde katılmaya/endekste kalmaya hak kazanmıştır</p>
7-8,9	<p>Şirket Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine önemli ölçüde uyum sağlamıştır. İç kontrol sistemleri oluşturulmuş az sayıda iyileştirilmeye gerek olsa da çalışmaktadır. Şirket için oluşabilecek riskler önemli ölçüde tespit edilmiş kontrol edilebilmektedir. Pay sahiplerinin hakları adil şekilde gözetilmektedir. Kamuyu aydınlatma şeffaflık faaliyetleri üst düzeydedir. Menfaat sahiplerinin hakları adil şekilde gözetilmektedir. Yönetim kurulunun yapısı ve çalışma koşulları kurumsal yönetim ilkeleri ile uyumludur. Büyük riskler teşkil etmese de kurumsal yönetim ilkelerinde bazı iyileştirmelere gereksinim vardır. Şirket BİST kurumsal yönetim endeksine dahil edilmeye/endekste kalmaya hak kazanmıştır</p>
6-6,9	<p>Şirket Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine orta düzeyde uyum sağlamıştır. İç kontrol sistemleri orta düzeyde oluşturulmuş ve çalışmakta fakat iyileştirme gereksinimi vardır. Şirket için oluşabilecek riskler tespit edilmiş kontrol edilebilmektedir. Pay sahiplerinin hakları gözetilmekle beraber iyileştirmeye ihtiyacı vardır. Kamuyu aydınlatma ve şeffaflık faaliyetleri gözetilmekle beraber iyileştirmeye ihtiyacı vardır. Menfaat sahiplerinin hakları gözetilmekle beraber iyileştirmeye ihtiyacı vardır. Yönetim kurulu yapısı ve çalışma koşullarında bazı iyileştirme gereksinimi vardır.</p>

NOT	TANIMLARI
4-5,9	<p>Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine asgari düzeyde uyum sağlamıştır. İç kontrol sistemleri asgari düzeyde oluşturulmuş tam ve etkin değildir. Şirket için oluşabilecek riskler tam tespit edilememiş, henüz kontrol altına alınamamıştır. Pay sahipleri hakları, Kamuyu aydınlatma ve şeffaflık, Menfaat sahiplerinin hakları, Yönetim kurulunun yapısı ve çalışma koşullarında, Kurumsal yönetim ilkelerine göre önemli düzeyde iyileştirmelere gereksinim vardır. Bu koşullar altında şirket BİST kurumsal yönetim endeksine katılmaya uygun değildir.</p>
< 4	<p>Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum sağlayamamıştır. İç Kontrol sistemlerini oluşturamamış Şirket için oluşabilecek riskler tespit edilememiş ve bu riskler yönetilememektedir. Şirket kurumsal yönetim ilkelerine her kademede duyarlı değildir. Pay sahipleri hakları, kamuyu aydınlatma ve şeffaflık, Menfaat sahiplerinin hakları ve yönetim kurulunun yapısı ve çalışma koşulları önemli derecede zaafılar içermekte ve yatırımcı için maddi kayıplara neden olabilecek düzeydedir.</p>