



Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporu



30 Kasım 2020

## İÇİNDEKİLER

Derecelendirme Sonucu ve Özeti . . . . .	3
Derecelendirme Metodolojisi . . . . .	5
Şirket Hakkında . . . . .	6
1.KISIM: PAY SAHİPLERİ . . . . .	8
Pay sahipliği haklarının kullanımının kolaylaştırılması . . . . .	8
Bilgi alma ve inceleme hakları . . . . .	9
Azlık hakları . . . . .	9
Genel kurul . . . . .	9
Oy hakkı . . . . .	10
Kâr payı hakkı. . . . .	10
Payların devri . . . . .	10
2. KISIM: KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK . . . . .	11
Kurumsal İnternet Sitesi . . . . .	11
Faaliyet Raporu . . . . .	11
Bağımsız Denetim . . . . .	12
3. KISIM: MENFAAT SAHİPLERİ . . . . .	13
Menfaat sahiplerine ilişkin Şirket politikası. . . . .	13
Menfaat sahiplerinin Şirket yönetimine katılımının desteklenmesi. . . . .	13
Şirket'in insan kaynakları politikası . . . . .	13
Müşteriler ve tedarikçilerle ilişkiler . . . . .	14
Etik kurallar ve Sosyal Sorumluluk . . . . .	14
Sürdürülebilirlik . . . . .	14
4. KISIM: YÖNETİM KURULU . . . . .	15
Yönetim kurulunun işlevi. . . . .	15
Yönetim kurulunun faaliyet esasları. . . . .	15
Yönetim kurulunun yapısı . . . . .	16
Yönetim kurulu toplantılarının şekli . . . . .	16
Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komiteler . . . . .	16
Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere sağlanan mali haklar . . . . .	17
Notların Anlamı . . . . .	19
Çekinceler . . . . .	20

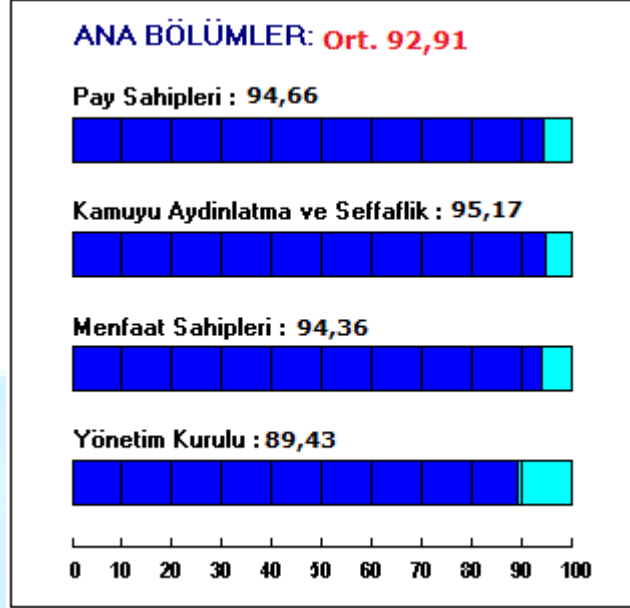
## Derecelendirme Sonucu ve Özeti

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**SAHA**  
Kurumsal Yönetim Notu:

**9,29**

**WORLD  
CORPORATE  
GOVERNANCE  
INDEX** **Group  
1**



## YÖNETİCİ ÖZETİ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 29.11.2019 tarihinde, 9,31 olarak belirlenmiş olan Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu **9,29** olarak güncellenmiştir. Derecelendirme metodolojimizin (Bkz. Sayfa 5) temelini, Sermaye Piyasası Kurulu "Kurumsal Yönetim İlkeleri" oluşturmaktadır.

Ayrıca, SAHA yıllık olarak Dünya Kurumsal Yönetim Endeksi yayınlamaktadır. Bu endeks ülkeleri; hem kurumsal yönetim prensiplerine uyma düzeylerine hem de kurumsal yönetimle ilgili kurumlarının gelişmişlik düzeylerine göre sıralamaktadır. Endeksin oluşumunda uluslararası kabul görmüş standartlar, kurallar, yönetmelikler ve ülkeleri şeffaflık, yolsuzluk, iş yapma kolaylığı açısından mukayese eden endeksler dikkate alınmaktadır. Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., SAHA'nın 08 Ekim 2019 tarihinde yayımlanmış olduğu Dünya Kurumsal Yönetim Endeksi'ne (DKYE) göre 1. grup içinde yer almaktadır. SAHA'nın yayımladığı Dünya Kurumsal Yönetim Endeksi'nin detaylarına <http://www.saharating.com> adresinden ulaşılabilir.

**Pay Sahipleri** başlığı altında **9,47** alan Halk GYO'da pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer iç düzenlemelere uyulmaktadır ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak önlemler alınmıştır. Şirket pay sahipleri ile ilişkilerini, Yatırımcı İlişkileri Bölümü bünyesinde yürütmektedir. Genel kurul öncesi prosedürler ve genel kurulun yapılışı mevzuata ve düzenlemelere uygundur. Şirketin kamuya açıklanmış bir kâr dağıtım politikası vardır. Öte yandan, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dökümanının yetersiz olması ve azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir miktara sahip olanlara tanınmaması ve esas sözleşmede kar payı avansı dağıtımı ile ilgili düzenlemelerin bulunmaması gibi iyileştirmeye açık alanlar mevcuttur. Ayrıca GYO mevzuatından kaynaklanan % 1.62 oranındaki A Grubu payların Yönetim Kurulunun yarısından bir fazlasını oluşturacak sayıda aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Halk GYO, **Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık** başlığı altında **9,52** almıştır. Şirketin, kapsamlı bir internet sitesi mevcuttur. Önemli olay ve gelişmeler, hemen her türlü iletişim olanağı kullanılarak SPK ve BİST mevzuatına uygun şekilde kamuya açıklanmaktadır. Faaliyet raporu mevzuata uygun, kapsamlı ve bilgilendiricidir. Bağımsız denetim kuruluşu ile yapılan anlaşma ve çalışmalar mevzuata uygundur. Bunlara karşın; yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan tüm menfaatlerin kişi bazında açıklanmamış olması bu başlık altında düzenlemeye açık alan olarak göze çarpmaktadır.

Halk GYO, **Menfaat Sahipleri** başlığı altında **9,44** almıştır. Şirketin yazılı insan kaynakları politikası vardır. Şirketin internet sitesi vasıtasıyla kamuya açıklanmış etik kuralları bulunmaktadır ve çevre yasalarına uyumludur. Şirket, işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını koruma altına almaktadır. Şirketin sivil toplum örgütleri ve kamusal nitelikli sosyal kuruluşlar ile ilişkileri olumludur. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulmaktadır. Bunlara karşın; çalışanlara yönelik özel bir tazminat politikasının bulunmaması ve menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici modellerin şirket iç düzenlemelerinde ve esas sözleşmesinde yer almaması iyileştirmeye açık alanlardır.

**Yönetim Kurulu** başlığından **8,94** alan Halk GYO'nun vizyon ve stratejik hedefleri belirlenmiştir. Yönetim kurulu, şirketin gereksindiği tüm görevleri yerine getirmektedir. Yedi kişilik yönetim kurulunda iki bağımsız üye bulunmaktadır. Ancak, Şirket Yönetim Kurulu'nda kadın üye bulunmamaktadır. Yönetim kurulu bünyesinde Kurumsal Yönetim, Denetim, Riskin Erken Saptanması ve Ücretlendirme komiteleri kurulmuştur. Komitelerin çalışma esasları kamuya açıklanmıştır. Yönetim kurulu; aldığı stratejik kararlarla, şirketin risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla şirketin öncelikle uzun vadeli çıkarlarını gözetmekte, şirketi bu prensiplerle idare ve temsil etmektedir. Yönetim kurulu, risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini, ilgili yönetim kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmuştur. Bunlara karşın; Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasında kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'inin altında bir bedel ile sigorta ettirilmiş olması ve Yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin kişisel bazda açıklanmamış olması bu başlık altında iyileştirmeye açık alan olarak tespit edilmiştir.

## Derecelendirme Metodolojisi

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin kurumsal yönetim derecelendirme metodolojisi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Ocak 2014 tarihinde yayınladığı "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni baz alır.

Bu ilkeler, Dünya Bankası, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ve bu iki örgütün özel sektör temsilcilerinin katılımı ile birlikte oluşturduğu Global Kurumsal Yönetim Forumu (GCGF) öncü çalışmaları temel alınarak, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kurulan komiteye Sermaye Piyasası Kurulu'nun, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın ve Türkiye Kurumsal Yönetim Forumu'nun uzmanları ve temsilcileri dahil edilerek, bir çok akademisyen, özel sektör temsilcisi, kamu kuruluşları ile çeşitli meslek örgütlerinin görüş ve önerileri dikkate alındıktan sonra ülke koşullarına göre uyarlanmıştır.

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan ana prensipler "uygula, uygulamıyorsan açıkla" prensipleridir. Ancak bu prensiplerin bazıları tavsiye niteliğindedir ve uygulanıp uygulanmaması isteğe bağlıdır. Ancak, bu İlkelerde yer alan prensiplerin uygulanıp uygulanmadığına; uygulanmadı ise buna ilişkin gerekçeli açıklamaya, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarına ve gelecekte şirketin yönetim uygulamalarında İlkelerde yer alan prensipler çerçevesinde bir değişiklik yapma plânının olup olmadığına ilişkin açıklamaya, yıllık faaliyet raporunda yer verilmesi ve ayrıca kamuya açıklanması gerekmektedir.

İlkeler; pay sahipleri, kamuyu aydınlatma ve şeffaflık, menfaat sahipleri, yönetim kurulu olmak üzere dört ana bölümden oluşmaktadır.

Bu İlkeler baz alınarak SAHA Kurumsal Yönetim Derecelendirme metodolojisi 330 mertebesinde alt kriter belirlemiştir. Her bir kriter, derecelendirme sürecinde, şirket yöneticileri tarafından sağlanan ve kamunun kullanımına açık şirket bilgileri kullanılarak değerlendirilir. Bu kriterlerin bazıları basit bir Evet/Hayır yanıtıyla skorlanabildiği gibi, bazıları daha ayrıntılı açıklamaları gerektirir.

Derecelendirme notları 1 (en zayıf) ilâ 10 (en güçlü) arasında verilir. En yüksek (10) dereceyi elde edebilmek için şirketlerin SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne tam uyum göstermiş olması gerekir (notların daha ayrıntılı bir açıklaması için bu raporun son bölümüne bakınız).

Toplam derecelendirme notunu belirlemede her bir ana bölüm için SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne paralel olarak aşağıdaki ağırlıklar kullanılır:

Pay Sahipleri: **%25**

Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık: **%25**

Menfaat Sahipleri: **%15**

Yönetim Kurulu: **%35**

Metodolojimizde her bir ana bölümün alt başlıklarına ağırlık tahsis edilip değerlendirme yapıldıktan sonra nihai "toplam" derecelendirme notuna ulaşılır. Bunun için, her bir bölüme verilen not belirlenmek suretiyle ilân edilerek "İlkeler"e uyum düzeyi ayrıntılı olarak tespit edilmiş olur.

## Şirket Hakkında

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
	<b>YÖNETİM KURULU BAŞKANI</b> Ergin Kaya <b>GENEL MÜDÜR</b> Bülent Karan
Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu Ümraniye İstanbul www.halkgyo.com.tr	<b>Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi</b> Uğur GÜNEY Tel: (0216) 600 10 25 <a href="mailto:ugur.guney@halkgyo.com.tr">ugur.guney@halkgyo.com.tr</a>

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket'in temel amacı, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü arsalardan, projelerden ve kira geliri elde edilen ofis ve otel binalarından oluşmaktadır.

Şirket SPK'dan 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ya kayıtlıdır.

Şirket "HLGYO" kodu ile BIST Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. Halk GYO, Borsa İstanbul'da BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST TUM / BIST TEMETTÜ / BIST MALİ / BIST KURUMSAL YÖNETİM / BIST 100 / BIST 100-30 / BIST YILDIZ endekslerine dahil bulunmaktadır.

<b>Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Yapısı</b>		
<b>Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı</b>	<b>Pay Tutarı (TL)</b>	<b>Pay Yüzdesi</b>
TÜRKİYE HALK BANKASI A Ş	769.468.560,98	79,33%
DİĞER	200.531.439,02	20,67%
<b>Toplam</b>	<b>970.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Şirketin A grubu payları yönetim kurulunun yarısından 1 fazlası için aday gösterme imtiyazına sahip olup bu imtiyaz aşağıdaki tabloda verilmiştir.

<b>Şirketi Temsil Eden Paylara İlişkin Bilgi</b>				
<b>Grubu</b>	<b>Nama/Hamiline</b>	<b>Pay Adedi</b>	<b>Yüzde</b>	<b>İmtiyaz Türü</b>
A	Nama	15.692.739,058	1,62%	Yönetim Kuruluna Aday Gösterme İmtiyazı
B	Hamiline	954.307.260,942	98,38%	İmtiyaz bulunmamaktadır.
<b>Toplam</b>		<b>970.000.000</b>	<b>100%</b>	

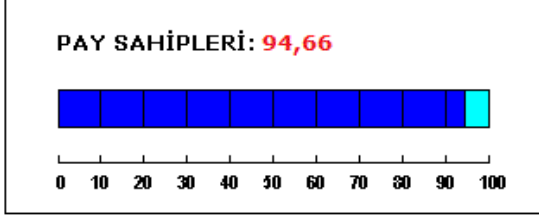
Şirketin halka açıklık oranı % 17,57 dir.

Şirketin yönetim kurulu aşağıdaki gibidir:

<b>Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu</b>		
<b>İsim</b>	<b>Görevi</b>	<b>Komiteler</b>
Ergin Kaya	Yönetim Kurulu Başkanı	
Mehmet Tanrıverdi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Ücretlendirme Komite Üyesi
Ali Cebeci	Yönetim Kurulu Üyesi	Riskin Erken Tespiti Komite Üyesi
Mehmet Hakan Tercan	Yönetim Kurulu Üyesi	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
Raci Kaptan Kolaylı	Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi, Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı
Memduh Yılmazlar	Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Başkanı, Riskin Erken Tespiti Komite Başkanı, Ücretlendirme Komitesi Başkanı
Bülent Karan	Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada Görevli	

Yönetim Kurulu üyelerinin içerisinde icracı görevi olan bir kişi vardır.

## 1. KISIM: PAY SAHİPLERİ



### SİNOPSİS

+	Tüm pay sahiplerine "eşit işlem ilkesi" çerçevesinde muamele edilmektedir.
+	Genel kurullar mevzuata uygun yapılmaktadır.
+	Genel kurul öncesi çalışmalar ve duyurular tatmin edicidir.
+	Şirketin bir kâr dağıtım politikası vardır, kamuya açıklanmıştır.
+	Şirketin genel kurul bilgisine sunulmuş bir bağış politikası bulunmaktadır.
=	GYO mevzuatından kaynaklanan % 1.62 oranındaki A Grubu payların Yönetim Kurulunun yaridan bir fazlasını oluşturacak sayıda aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.
=	Gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dökümanı daha detaylı olmalıdır.
-	Azlık hakları, esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir miktara sahip olanlara tanınmamıştır.

#### 1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması:

Şirket pay sahipleri ile ilişkilerini, Yatırımcı İlişkileri Bölümü bünyesinde yürütmektedir.

Birim çalışanlarının şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanması için

aktif ve istekli oldukları gözlemlenmiştir.

Ortaklık organlarının yanı sıra "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamakta ve aşağıdaki görevleri yerine getirmektedir;

a. Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi belgelere ilişkin kayıtlar sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmaktadır.

b. Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi talepleri yanıtlanmaktadır.

c. Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket düzenlemelerine uygun olarak yapılması sağlanmaktadır.

d. Genel kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanlar hazırlanmaktadır.

e. Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az üç ayda bir yönetim kuruluna rapor sunmaktadır.

Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın



kurumsal internet sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır.

Şirketin Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisi Sn. Uğur Güney, Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliğinde belirtilen lisanslara sahip olup Kurumsal Yönetim Komitesinde yer almaktadır.

### **1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakları:**

Ortaklık yönetiminin özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yaptığı yönünde bir bulguya rastlanılmamıştır.

Şirketle ilgili her türlü bilgi, tam ve dürüst biçimde, zamanında ve özenli bir şekilde verilmiş olup bu yönde alınmış bir ceza/uyarı bulunmamaktadır.

Şirketin Bilgilendirme Politikası, önceki yıllarda gerçekleştirilen Genel kurulda ortakların bilgisine sunulmuş ve kurumsal internet sitesinden kamuya ilan edilmiştir.

### **1.3. Azınlık Hakları:**

Azınlık haklarının kullanılmasında azami özen gösterilmektedir. Ancak, azınlık hakları, esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir miktara sahip olanlara tanınmamış, şirket mevzuatta halka açık şirketler için öngörölmüş olan oranları aynen benimsemiştir.

### **1.4. Genel Kurul:**

24.06.2020 tarihinde gerçekleştirilen genel kurula ait toplantı ilanı, mevzuat ile öngörölen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, elektronik haberleşme de dâhil, her türlü iletişim vasıtası ile Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak 2.06.2020 tarihinde yapılmıştır.

Yapılan bildirimlerde; toplantı günü ve saati, tereddüt yaratmayacak şekilde toplantı yeri, gündem, davetin hangi organ tarafından yapıldığı, faaliyet raporu ile mali tabloların, diğer genel kurul evrakının ve dokümanın hangi adreste incelenebileceği açıkça belirtilmiştir.

Diğer taraftan, Şirket tarafından gündem maddelerine ilişkin bir bilgilendirme dokümanı hazırlanmış olup, bu doküman kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen tüm detayları içermektedir.

Aşağıdaki dokümanlar genel kurul toplantısına davet için yapılan ilân tarihinden itibaren, şirketin merkez ve şubeleri ile elektronik ortam dahil, pay sahiplerinin en rahat şekilde ulaşabileceği yerlerde incelemeye açık tutulmaktadır;

- yıllık faaliyet raporu
- mali tablo ve raporlar
- bulundurulması gereken diğer belgeler

Şirket'in kurumsal internet sitesinde açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle Şirket'in ortaklık yapısını yansıtan toplam pay sayısı ve oy hakkı, Şirket sermayesinde imtiyazlı paylara dair bilgisi pay sahiplerine duyurulmuştur.

Genel kurul gündemi hazırlanırken, her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasına dikkat edilmiş ve gündem başlıkları açık ve farklı yorumlara yol açmayacak şekilde ifade edilmiştir. Gündemde "diğer", "çeşitli" gibi ibareler yer almamaktadır. Genel kurul toplantısından önce verilen bilgiler, ilgili oldukları gündem maddelerine atıf yapılarak verilmiştir.

Genel kurul şirket merkezinde yapılmıştır.

Genel kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı

bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusuna toplantı başkanı özen göstermiş, pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı verilmiştir.

Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler gerekli bilgilendirmeleri yapabilmek ve soruları cevaplandırmak üzere genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.

Ayrıca, genel kurul toplantısına şirketin bağımsız denetimini gerçekleştiren firmanın temsilcisi katılmıştır.

Şirket, yapılacak bağış ve yardımlara ilişkin bir politika oluşturmuş ve bu politikayı 10.04.2013 tarihli genel kurulda ortakların onayına sunmuştur.

Esas Sözleşme değişikliği mevcut olup, eski-yeni şekilleri ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

Ayrıca, Yönetim Kurulu üye adaylığı ortaklığa iletilen kişilerin özgeçmiş, son 10 yıl içerisinde yürüttüğü görev ve bağımsızlık niteliğine sahip olup olmadığı konularında eksikler görülmüştür.

### **1.5. Oy Hakkı:**

Oy hakkının kullanılmasını zorlaştıracı uygulamalardan kaçınılmakta ve sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmakta olduğu kanaati hasıl olmuştur.

Halk GYO'da yüzde 1,62 oranındaki A grubu paylar yönetim kurulu üye sayısının yarısında 1 fazlasını seçmektedir. Sadece yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı vardır. Bu imtiyaz; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın kuruluş şartlarından biri olan ve Gayrimenkul Yatırım

Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca "gayrimenkul yatırım ortaklıkları; yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihraç edemez" hükmü nedeniyle yalnızca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde kullanılmaktadır.

### **1.6. Kâr Payı Hakkı:**

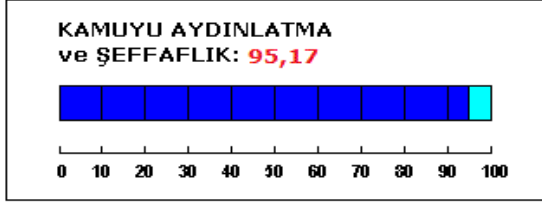
Şirketin belirli bir kâr dağıtım politikası vardır. Bu politika genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. Şirketin kâr dağıtım politikası, yatırımcıların şirketin gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgiler içermektedir. Kar dağıtım politikası dokümanından; kar dağıtımında pay sahiplerinin menfaatleri ile şirket menfaati arasında dengeli bir politika izleneceği kanaati oluşmuştur.

Ancak, esas sözleşmede kar payı avansı ile ilgili hüküm bulunmamaktadır.

### **1.7. Payların Devri:**

Payların serbestçe devredilebilmesini zorlaştıracı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Payların devrini zorlaştıracı herhangi bir düzenlemeye esas sözleşmede yer verilmemiştir.

## 2.KISIM: KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK



### SİNOPSIS

+	İnternet sitesi kapsamlıdır, kamunun aydınlatılmasında aktif olarak kullanılmaktadır ve İngilizce olarak da hazırlanmıştır.
+	Faaliyet raporu mevzuata uygun, kapsamlı ve bilgilendiricidir.
+	Bağımsız denetim kuruluşu ile yapılan anlaşma ve çalışmalar mevzuata uygundur.
-	Kurumsal sosyal sorumluluk ve sürdürülebilirlik raporları yoktur.
-	Yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan tüm menfaatler kişi bazında açıklanmamıştır.

#### 2.1. Kurumsal İnternet Sitesi:

Kamunun aydınlatılmasında, şirkete ait internet sitesi ([www.halkgyo.com.tr](http://www.halkgyo.com.tr)) aktif olarak kullanılmakta ve burada yer alan bilgiler sürekli güncellenmektedir.

Ortaklığın kurumsal internet sitesinde; mevzuat uyarınca açıklanması zorunlu bilgilerin yanı sıra; ticaret sicil bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık yapısı, imtiyazlı paylar hakkında bilgi, değişikliklerin yayınlandığı ticaret sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte şirket esas sözleşmesinin son hali, özel durum açıklamaları, finansal raporlar, faaliyet raporları, ve diğer

kamuyu aydınlatma belgeleri, genel kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekâleten oy kullanma formu, bilgilendirme politikası, kar dağıtım politikası ve etik kurallar yer almaktadır.

Şirket, Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanması gereken, özel durum ve dipnotlar hariç finansal tablo bildirimleri Türkçe'nin yanı sıra eş anlı İngilizce olarak da KAP' ta açıklamaktadır.

İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından Türkçe içeriğine yakın bir şekilde İngilizce olarak da hazırlanmıştır.

Şirketin internet sitesinde ayrıca; yatırımcı sunumları, komitelerin çalışma esasları, bağlı politikası, özel durum açıklamaları başlığı altında önemli yönetim kurulu kararları, yönetim kurulu tarafından oluşturulmuş vizyon /misyon, sermaye artırım ve temettü ödeme bilgileri, haber alanı, genel kurul iç yönergesi, üst yönetim hakkında bilgi, finansal veriler, başlıca rasyo analizleri ve insan kaynakları politikasına yer verilmiştir.

Bunlara karşın, Şirketin kurumsal sosyal sorumluluk ve sürdürülebilirlik ile ilgili raporları ve sıkça sorulan sorular başlığı altında şirkete ulaşan bilgi talepleri, soru ve ihbar ile bunlara verilen cevaplar bulunmamaktadır.

#### 2.2. Faaliyet Raporu:

Yönetim kurulu faaliyet raporunu, kamuoyunun şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye

ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlamıştır. Faaliyet raporunda;

- a. Raporun dönemi, ortaklığın ünvanı, ticaret sicil numarası, iletişim bilgileri,
- b. Dönem içinde yönetim ve denetleme kurullarında görev alan başkan ve üyelerin, ad ve soyadları, yetki sınırları, bu görevlerinin süreleri (başlangıç ve bitiş tarihleriyle),
- c. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi,
- d. Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği,
- e. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu,
- f. İlişkili taraf işlemlerine ilişkin bilgiler,
- g. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar,
- h. Şirketin organizasyon, sermaye ve ortaklık yapıları ve varsa bunlara ilişkin hesap dönemi içindeki değişiklikler
- i. İmtiyazlı paylara ve payların oy sayısına dair açıklamalar,
- j. Araştırma ve geliştirme faaliyetlerine ilişkin bilgi,
- k. Kar dağıtım politikası
- l. Finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar

m. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları,

n. Hesap döneminin kapanmasından ilgili finansal tabloların görüşüleceği genel kurul toplantı tarihine kadar geçen sürede meydana gelen önemli olaylara yer verilmiştir.

Mevzuatta belirtilen hususlara ek olarak;

- a. Yönetim kurulu komiteleri ve üyeleri,
- b. Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumu,
- c. Yönetim kurulu komiteleri ve üyelerinin yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esaslarına ve komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi yer almaktadır.

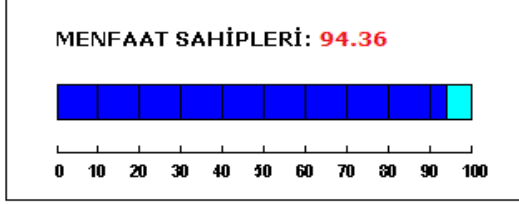
Ancak yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan tüm menfaatler toplu olarak verilmiş olup Kurumsal Yönetim İlkeleri açısından kişi bazında verilmesi esastır.

### 2.3. Bağımsız Denetim:

Şirketin 2020 yılı hesap dönemini kapsamak üzere bağımsız denetimini yapacak kuruluş; DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 'dir.

Son dönemde bağımsız denetçinin görüş bildirmekten kaçındığı, şartlı görüş bildirdiği ya da imza atmadığı durumlar olmamıştır. Aynı şekilde, bağımsız denetçiler ile mahkemeye yansımış anlaşmazlıklar bulunmamaktadır.

## 3.KISIM: MENFAAT SAHİPLERİ



### SİNOPSİS

+	Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali halinde tazmin imkânı sağlanmaktadır.
+	Etkin bir İnsan Kaynakları politikası vardır.
+	Etik kurallar bütünü hazırlanmış ve kamuya açıklanmıştır.
=	Menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller şirketin iç düzenlemelerinde kısmen, esas sözleşmesinde ise hiç yer almamaktadır.
-	Çalışanlara yönelik özel bir tazminat politikası oluşturulmamıştır.

### 3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası:

Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlâl edildiğine ilişkin kayda değer ya da sık sayılabilecek bir duruma rastlanmamıştır. Menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarının garanti altına alındığı görülmüştür.

Menfaat sahipleri, haklarının korunması ile ilgili şirket politikaları ve prosedürleri hakkında şirketin kurumsal internet sitesi de kullanılarak bilgilendirilmektedir.

Menfaat sahiplerinin mevzuata ve etik kurallara aykırı gördükleri işlemler hakkındaki suallerini Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi mümkündür.

Menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmaları ortaya çıktığında veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dahil olması durumunda, sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli bir politika izlenmekte, her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenmektedir.

### 3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi:

Başta şirket çalışanları olmak üzere menfaat sahiplerinin, şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde, şirket yönetimine katılımını destekleyici modellerin geliştirilmeye çalışılmaktadır.

Ayrıca, Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınmaktadır.

Bunlara karşın, şirket tarafından benimsenen söz konusu modeller şirketin iç düzenlemelerinde kısmen bulunmakta fakat esas sözleşmesinde yer almamaktadır.

### 3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası:

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde detaylı ve açık bir

şekilde çalışanların bilgisine sunulmaktadır.

Çalışanlar ile ilgili alınan tüm kararlar ve iletişim, söz konusu yönetmelik çerçevesinde yürütülmektedir.

Çalışanların her birinin yasalarla tanınmış bütün hakları İş Kanunu ve Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılıkla ilgili şirkete gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

İnsan Kaynakları Politikası belirlenmiş ve çalışanlar ile de paylaşılmıştır.

Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemlerin alındığı kanaati oluşmuş olup aksi yönde bir bulguya rastlanılmamıştır.

Şirket dernek kurma hakkını kısıtlayıcı bir politika izlememekte olup, Şirkette toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.

Bunlara karşın, Şirket'in, kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde çalışanlara yönelik farklı bir tazminat politikası bulunmamaktadır.

### **3.4. Müşteriler ve Tedarikçilerle İlişkiler:**

Şirketin, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı tedbirleri aldığı kanaati oluşmuştur.

Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri süratle karşılanmakta ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilmektedir.

Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulmakta ve standardın korunmasına özen gösterilmektedir.

Ticari sır kapsamında, müşteri ve tedarikçiler ile ilgili bilgilerin gizliliğine özen gösterilmektedir.

Şirketin sunduğu mal ve hizmetlerin piyasa dışı fiyatlandırıldığına dair herhangi bir delile rastlanmamıştır.

### **3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk:**

Şirket, bir etik kurallar bütünü hazırlamış, bu ilkeleri internet sitesinden kamuya duyurmuştur.

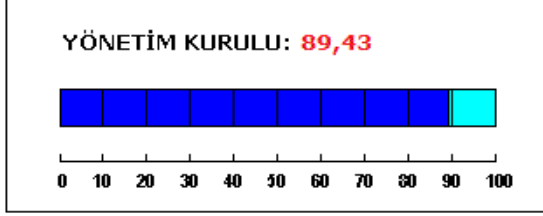
Son bir yılda şirketin kamu idareleri tarafından yükümlü tutulduğu herhangi bir uygulama yoktur.

Şirket, çevre politikası ve kalite politikası kapsamında, yenilikçi ve çevreye uyumlu teknolojilerin benimsenmesi ve uygulanmasına azami özen göstermektedir.

### **3.6. Sürdürülebilirlik**

Şirketin çevre, doğa, enerji tasarrufu, geri dönüşüm ve eğitim konularında politikası, iç düzenlemesi, hedefleri, girişim ve kampanyalarının olduğu gözlenmiştir. Bunlara karşın Sürdürülebilirlik Raporu bulunmamaktadır.

## 4.KISIM: YÖNETİM KURULU



### SİNOPSİS

+	Yönetim kurulu etkin ve nitelikli üyelerden oluşmaktadır.
+	Yönetim kurulu toplantı ve karar nisabına esas sözleşmede yer verilmiştir.
+	Denetim, Kurumsal Yönetim, Riskin Erken Saptanması ve Ücret komiteleri ihdas edilmiştir.
+	Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları belirlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.
=	Yönetim Kurulu üyelerinin sebep olacağı zarar şirket sermayesinin %25'nin altında bir bedelle sigorta ettirilmiş.
-	Yönetim Kurulu'nda kadın üye bulunmamasıyla birlikte kadın üye politikası da oluşturulmamıştır.
-	Yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan tüm menfaatler kişi bazında açıklanmamıştır.

#### 4.1. Yönetim Kurulunun İşlevi:

Yönetim kurulunun; aldığı stratejik kararlarla, şirketin risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla şirketin öncelikle uzun vadeli çıkarlarını gözetmekte, şirketi bu prensiplerle idare ve temsil etmekte olduğu düşünülmektedir.

Yönetim kurulu şirketin stratejik hedeflerini tanımlamış, şirketin ihtiyaç duyacağı insan ve finansal kaynaklarını belirlemiştir ve şirket yönetiminin performansını denetlemektedir.

#### 4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları:

Yönetim kurulunun faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürüttüğü kanaati hâsıl olmuştur.

Yönetim kurulu üyeleri arasındaki görev dağılımı faaliyet raporunda açıklanmıştır.

Yönetim kurulu, risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini, ilgili yönetim kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmuştur.

Yönetim kurulunun, yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirmekte olduğu faaliyet raporunda beyan edilmiştir.

İç kontroller ve iç denetimin varlığı, işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda bilgi verilmiştir.

Yönetim kurulu başkanlığı ile genel müdürlük görevleri farklı kişiler tarafından yürütülmekte olup yetkileri net bir biçimde ayrıştırılmış ve bu ayrım yazılı olarak esas sözleşmede ifade edilmiştir.

Şirket organizasyonu incelendiğinde şirkette tek başına sınırsız karar verme yetkisine sahip birinin olmadığı anlaşılmakta olup bu durum tarafımızca olumlu addedilmiştir.

Bunlara karşın, yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasında kusurları ile şirkette sebep olacakları zarar, şirket sermayesinin %25'inin altında bir bedelle sigorta ettirilmiştir.

#### **4.3. Yönetim Kurulunun Yapısı:**

24 Haziran 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulda 7 Yönetim Kurulu üyesi seçilmiştir. Yönetim kurulunda 1 icracı üye bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyeleri içerisinde, görevlerini hiçbir etki altında kalmaksızın yapabilme niteliğine sahip 2 bağımsız üye vardır.

Ancak Yönetim Kurulu'nda kadın üye bulunmama ile birlikte kadın üye politikası da oluşturulmamıştır.

Kurumsal yönetim komitesi, yönetim ve pay sahipleri de dâhil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususunu dikkate alarak değerlendirmiş ve buna ilişkin değerlendirmesini bir rapora bağlayarak yönetim kurulu onayına sunmuştur. Bağımsız üye adaylarının belirlenmesinde SPK kriterlerine uyulmuştur. Bağımsız yönetim kurulu üye adayları, mevzuat, esas sözleşme ve SPK kriterleri çerçevesinde bağımsız olduklarını yazılı olarak beyan etmişlerdir.

#### **4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli:**

Yönetim kurulunun şirket işlerine yetecek sıklıkta toplandığı görülmüştür. Bu kapsamda; fiziki olarak toplanmak suretiyle 43 kere yönetim kurulunun toplandığı belirtilmiştir.

Yönetim kurulu başkanı, diğer yönetim kurulu üyeleri ve genel müdür ile görüşerek yönetim kurulu toplantılarının gündemini belirlemektedir.

Yönetim kurulu toplantısı gündeminde yer alan konular ile ilgili bilgi ve belgeler, eşit bilgi akışı sağlamak suretiyle, toplantıdan yeterli zaman önce yönetim kurulu üyelerinin incelemesine sunulmaktadır. Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı bulunmaktadır.

Yönetim kurulu toplantı ve karar nisabı esas sözleşmede belirlenmiştir.

Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket esas sözleşmesinde belirlenmiştir.

#### **4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler:**

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla kurul bünyesinde Kurumsal Yönetim, Denetim, Riskin Erken Saptanması ve Ücret Komiteleri kurulmuştur.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenmiş ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

Denetim komitesi üyelerinin tamamı, diğer komitelerin ise başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. Genel müdür ve Yönetim Kurulu Başkanı komitelerde görev almamaktadır.

Bağımsız üyeler haricinde, genel itibarıyla bir üyenin birden fazla komitede yer almamasına özen gösterilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Sn. Uğur Güney Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliğine atanmıştır.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanmaktadır. Komitelerin toplanma



sıklıkları tarafımızca yeterli bulunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmekte ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmaktadır. Ayrıca, pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmektedir.

Denetim Komitesi; şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmakta, şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemekte, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmekte ve 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 kuruluna yazılı olarak bildirmektedir.

Ayrıca denetim komitesi üyelerinin tebliğde geçen niteliklere sahip olduğu kanaati oluşmuştur.

Denetim komitesinin çalışma esasları ve hesap dönemi içinde yönetim kuruluna kaç kez yazılı bildirimde

bulunduğu hakkında faaliyet raporunda bilgi verilmiştir.

Şirketin bağımsız denetimini yapan kuruluş; DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'dir. Bağımsız denetim kuruluşunun seçim süreci, denetim komitesinin bağımsız denetim kuruluşlarının yetkinlik ve bağımsızlık koşullarını da dikkate alarak uygun gördüğü denetim firmasını yönetim kuruluna önermesi biçiminde gerçekleşmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla bir kısım çalışmalar yapmaktadır.

Aday Gösterme Komitesi görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yürütülmektedir.

#### **4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar:**

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş ve genel kurul toplantısında ayrı bir madde olarak ortakların bilgisine sunulmuştur. Bu amaçla hazırlanan ücretlendirme politikası, şirketin internet sitesinde yer almaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirmesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme plânları kullanılmamaktadır.

Şirketin, herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya üst düzey yöneticilerine borç vermemekte, kredi kullandırmamakta, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamakta olduğu veya lehine kefalet gibi teminatlar vermediği Kurumsal Yönetim Uyum Raporunda beyan edilmiştir.

Yöneticiler verilen görevleri ifa edebilmeleri için, gerekli profesyonel nitelikleri haiz olduğu, yöneticilerin görevlerini yerine getirirken mevzuata, esas sözleşmeye, şirket içi düzenlemelere ve politikalara uymakta oldukları kanaati oluşmuştur.

Bunlara ek olarak yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer menfaatler yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla toplu olarak açıklanmış olup, kişisel bazda açıklanması esastır.

Yöneticilerin, şirket hakkındaki gizli ve kamuya kapalı bilgileri kendileri veya başkaları lehine kullandıklarına dair karine yoktur. Şirket işleri ile ilgili olarak doğrudan veya dolaylı hediye kabul etmiş, haksız menfaat sağlamış yönetici yoktur. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin görevlerini gereği gibi yerine getirmemeleri nedeniyle şirketin ve üçüncü kişilerin uğradıkları zararların tazmini ile ilgili sigorta yaptırılmıştır.

## Notların Anlamı

Not	Anlamı
9 - 10	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne büyük ölçüde uyum sağlamış ve tüm politika ve önlemleri uygulamaya sokmuştur. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları etkin bir şekilde oluşturulmuş ve işlemektedir. Tüm kurumsal yönetim riskleri tespit edilmiş ve aktif bir şekilde yönetilmektedir. Pay ve menfaat sahiplerinin hakları en adil şekilde gözetilmektedir; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık faaliyetleri en üst düzeydedir, ve yönetim kurulunun yapı ve işleyişi en iyi uygulama kategorisindedir. Bu alanlarda hemen hemen hiçbir zaaf bulunmamaktadır. BIST Kurumsal Yönetim Endeksi'ne en üst düzeyde dahil edilmek hak edilmiştir.
7 - 8	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne önemli ölçüde uyum sağlamış ve çoğu gerekli politika ve önlemleri uygulamaya sokmuştur. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları, az sayıda iyileştirmelere gerek duyulsa da etkin bir şekilde oluşturulmuş ve işlemektedir. Kurumsal yönetim risklerinin çoğunluğu tespit edilmiş ve aktif bir şekilde yönetilmektedir. Pay ve menfaat sahiplerinin hakları adil şekilde gözetilmektedir; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık faaliyetleri üst düzeydedir, ve yönetim kurulunun yapı ve işleyişi sağlam temellere dayandırılmıştır. Çok büyük riskler teşkil etmese de, bu alanların biri veya birkaçında bazı iyileştirmeler gereklidir. BIST Kurumsal Yönetim Endeksi'ne üst düzeyde dahil edilmek hak edilmiştir.
6	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne orta derecede uyum sağlamış ve gerekli politika ve önlemlerin bir kısmını uygulamaya sokmuştur. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları, orta derecede oluşturulmuş ve işlemekte, ancak iyileştirmelere gerek vardır. Kurumsal yönetim risklerinin bir kısmı tespit edilmiş ve aktif bir şekilde yönetilmektedir. Ulusal standartlara uyum sağlanmıştır ancak uluslararası platformlarda bu standartların gerisinde kalınabilir. Pay sahipleri; menfaat sahipleri; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık; ve yönetim kurulu alanlarının bazılarında iyileştirmeler gerekmektedir.
4 - 5	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne gereken asgari derecede uyum sağlamış ve gerekli politika ve önlemlerin standartların altında bir kısmını uygulamaya sokmuştur. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları, gereken asgari derecede oluşturulmuş, ancak tam etkin bir şekilde işlememektedir. Kurumsal yönetim riskleri tamamen tespit edilmemiş ve aktif bir şekilde yönetilememektedir. Pay sahipleri; menfaat sahipleri; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık; ve yönetim kurulu alanlarının bazılarında veya hepsinde önemli iyileştirmeler gerekmektedir.
<4	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum sağlamamıştır ve gerekli politika ve önlemleri zayıftır. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları, gerekli etkinlikte oluşturulmamıştır. Önemli kurumsal yönetim riskleri mevcut olup bu riskler aktif bir şekilde yönetilmemekte ve şirket kurumsal yönetim ilkelerine duyarlı değildir. Pay sahipleri; menfaat sahipleri; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık; ve yönetim kurulu alanlarının hepsinde önemli zaaf vardır. Yatırımcı güveni zedelenebilir ve maddi zararlar oluşabilir.

## ÇEKİNCELER

Bu Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri baz alınarak, hem Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. işbirliğiyle sağlanan ve hem de Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin kamunun kullanımına açık olarak yayınladığı bilgilere dayanılarak Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor Saha A.Ş. analistleri tarafından eldeki bilgi ve verilerin iyi niyet, bilgi birikimi ve deneyim ile çözümlenmesinden sonra ortaya çıkmış olup, kurumların hissedar haklarına verdikleri önemin, kamuyu aydınlatma faaliyetlerinin, menfaat sahipleri ile ilişkilerinin ve yönetim kurullarının genel kredibilitesi hakkında bir görüştür. Derecelendirme notu ise, derecelendirilen şirketin menkul kıymetleri için asla bir al/sat önerisi olamayacağı gibi, belli bir yatırımcı için o yatırım aracının uygun olup olmadığı hakkında bir yorum da değildir. Bu sonuçlar esas alınarak doğrudan veya dolaylı olarak uğranabilecek her türlü maddi/manevi zararlardan ve masraflardan Saha A.Ş. sorumlu tutulamaz. Bu yorumların üçüncü şahıslara yanlış veya eksik aksettirilmesinden veya her ne şekilde olursa olsun doğacak ihtilaflar da Saha A.Ş. analistlerinin sorumluluğu altında değildir.

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. bağımsızlık, tarafsızlık, şeffaflık ve analitik doğruluk ilkeleriyle hareket eder ve davranış kuralları olarak IOSCO (Uluslararası Sermaye Piyasaları Komisyonu)'nun kurallarını aynen benimsemiş ve web sitesinde yayınlamıştır ([www.saharating.com](http://www.saharating.com)).

© 2020, Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. Bütün hakları saklıdır. Bu Kurumsal Yönetim Derecelendirme raporunda sunulan bilgilerin, Saha A.Ş.'nin ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin izni olmaksızın yazılı veya elektronik ortamda basılması, çoğaltılması ve dağıtılması yasaktır.

### İrtibat:

M. Metin Tosun  
[mtosun@saharating.com](mailto:mtosun@saharating.com)  
Nareg Toros  
[ntoros@saharating.com](mailto:ntoros@saharating.com)



SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hiz. A.Ş.  
Hacı Mansur sok. Konak Apt. 3/1 Nişantaşı 34363 Şişli İstanbul  
Tel: 212. 291 97 91; Fax: 212. 291 97 92  
[www.saharating.com](http://www.saharating.com)