



Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporu



4 Aralık 2014

## 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. . . . .	11
Payların devri . . . . .	11
2. KISIM: KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK . . . . .	12
Kurumsal İnternet Sitesi . . . . .	12
Faaliyet Raporu . . . . .	13
Bağımsız Denetim . . . . .	14
3. KISIM: MENFAAT SAHİPLERİ . . . . .	15
Menfaat sahiplerine ilişkin Şirket politikası . . . . .	15
Menfaat sahiplerinin Şirket yönetimine katılımının desteklenmesi. . . . .	15
Şirket'in insan kaynakları politikası. . . . .	16
Müşteriler ve tedarikçilerle ilişkiler . . . . .	17
Etik kurallar ve Sosyal Sorumluluk . . . . .	17
Sürdürülebilirlik . . . . .	18
4. KISIM: YÖNETİM KURULU. . . . .	19
Yönetim kurulunun işlevi . . . . .	19
Yönetim kurulunun faaliyet esasları . . . . .	19
Yönetim kurulunun yapısı . . . . .	20
Yönetim kurulu toplantılarının şekli . . . . .	20
Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komiteler . . . . .	21
Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere sağlanan mali haklar . . . . .	22
Notların Anlamı . . . . .	24
Çekinceler . . . . .	25

## Derecelendirme Sonucu ve Özeti

### İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (ISGYO)

 SAHA  
Kurumsal Yönetim Notu:

**9.09**



ANA BÖLÜMLER: Ort. 90.92

Pay Sahipleri : 91.02



Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık : 97.60



Menfaat Sahipleri : 84.35



Yönetim Kurulu : 88.89



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

## YÖNETİCİ ÖZETİ

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("İş GYO") Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumunun derecelendirilmesine ilişkin bu rapor, şirket nezdinde yapılan ayrıntılı incelemelerimizde elde edilen sonuçlardan yararlanılarak hazırlanmıştır. Derecelendirme metodolojimizin (Bkz. Sayfa 5) temelini, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) "Kurumsal Yönetim İlkeleri" oluşturmaktadır.

İş GYO, şirketimizce yapılan Kurumsal Yönetim Derecelendirme çalışmasının sonucunda **9,09** notu ile derecelendirilmiştir. Bu not, İş GYO'nun kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önem, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki isteklilik ve bu doğrultuda gerçekleştirmiş olduğu iyileştirmelerin sonucu olarak şekillenmiştir.

Ayrıca İş GYO, SAHA'nın 4 Temmuz 2014 tarihinde yayınlamış olduğu Dünya Kurumsal Yönetim Endeksi'nde (WCGI) yer almaktadır. SAHA'nın yayınladığı Dünya Kurumsal Yönetim Endeksi'nin (WCGI) detaylarına <http://www.saharating.com> adresinden ulaşılabilir.

**Pay Sahipleri** başlığı altında **9,10** alan İş GYO'da pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer iç düzenlemelere uyulmakta olup bu hakların kullanılmasını sağlayacak önlemler alınmıştır. Şirket pay sahipleri ile ilişkilerini, "Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum" birimi bünyesinde yürütmektedir. Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde kullanılan imtiyaz GYO mevzuatında öngörülmüştür. Genel kurul öncesi prosedürler ve genel kurulun yapılışı mevzuata ve düzenlemelere uygundur. Şirketin kamuya açıklanmış tutarlı bir kâr dağıtım politikası vardır. Pay devrinde kısıtlama yoktur. Öte yandan, şirket ana sözleşmesinde azlık hakları oranı hususunda halka açık anonim şirketler için öngörülen %5 ile yetinilmiştir. Şirket bir bağış ve yardım politikası oluşturup internet sitesinde kamuya duyurmuştur.

İş GYO, **Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık** başlığı altında **9,76** almıştır. Şirketin, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin "Kamuyu Aydınlatma" maddesinde belirtilen bilgi ve belgelerin yer aldığı kapsamlı bir internet sitesi mevcuttur ve önemli olay ve gelişmeler, hemen her türlü iletişim olanağı kullanılarak SPK ve Borsa İstanbul A.Ş. (BIST) mevzuatına uygun şekilde kamuya açıklanmaktadır. Faaliyet raporu da kapsamlı ve bilgilendiricidir. Şirket sermayesinde %5'ten yüksek paya sahip gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler raporda toplu olarak verilmiş olup kişi bazında açıklanması esastır. Ayrıca, faaliyet raporunda, yönetim kurulu komitelerinin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesinin yer almaması ve yönetim kurulu üyeliklerinin başlangıç ve bitiş tarihlerinin verilmemiş olması iyileştirmeye açık alanlardır.

İş GYO, **Menfaat Sahipleri** başlığı altında **8,44** almıştır. İş GYO menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını garanti altına almış, ihlâl halinde etkili ve süratli bir tazmin imkânı sağlanmıştır. Çalışanlara yönelik yazılı bir tazminat politikası oluşturulup şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. Şirketin etkin ve kapsamlı bir insan kaynakları politikası mevcuttur. Menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller geliştirilmiştir, ancak söz konusu modeller esas sözleşmeye konmamıştır. Şirketin internet sitesi vasıtasıyla kamuya açıklanmış etik kuralları bulunmaktadır. Çeşitli sosyal sorumluluk projeleri hayata geçirilmiştir. Çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava yoktur.

**Yönetim Kurulu** başlığından **8,89** alan İş GYO'nun vizyon ve stratejik hedefleri belirlenmiştir ve yönetim kurulu şirketin gereksindiği tüm görevleri yerine getirmektedir. Yönetim kurulu başkanı ile genel müdür aynı kişi değildir. Yedi kişilik yönetim kurulunda icracı üye yoktur ve iki üye bağımsızdır. Her üyenin bir oy hakkı vardır. Bağımsız üyelerin belirlenmesinde SPK kriterlerine uyulmuştur. Bağımsız üyelerin yazılı bağımsızlık beyanları vardır. Yönetim kurulunda bir kadın üye bulunmaktadır. Yönetim kurulunda kadın üye oranı için % 25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve zaman belirlenmemiş, bir politika oluşturulmamıştır. Yönetim kurulu bünyesinde Kurumsal Yönetim, Denetim ve Riskin Erken Saptanması komiteleri kurulmuştur. Komitelerin çalışma esasları kamuya açıklanmıştır. Etkinlik ve işlevsellik dereceleri hakkında daha iyi bir görüş sahibi olabilmek için gözlemlerimiz devam edecektir. Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları şirketin internet sitesinde yer almaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasında kusurları ile şirkette sebep olabilecekleri zarar sigorta ettirilmiştir. Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler yıllık faaliyet raporunda toplu olarak kamuya açıklanmıştır. İlkeler itibariyle kişi bazında açıklama yapmak esastır.

## 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, Borsa İstanbul A.Ş.'nin 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 prensiplerin bir kısmı "uygula, uygulamıyorsan açıkla" diğer kısmı uygulanması zorunlu prensiplerdir. Ancak, bu İlkelerde yer alan prensiplerin uygulanıp uygulanmadığına; uygulanmıyor 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 "İlkelere uyum düzeyi" ayrıntılı olarak tespit edilmiş olur.

## Şirket Hakkında

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
	<b>Yönetim Kurulu Başkanı</b> Levent Korba <b>Genel Müdür</b> Turgay Tanes
İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10-11 34330 Levent, İstanbul <a href="http://www.isgyo.com.tr">www.isgyo.com.tr</a>	<b>Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Grup Başkanı</b> Ayşegül Şahin Kocameşe Tel: (0 212) 325 23 50 <a href="mailto:aysegul.sahin@isgyo.com.tr">aysegul.sahin@isgyo.com.tr</a>

Güçlü portföyü ve mali yapısıyla sektörünün önde gelen şirketlerinden biri olan İş GYO, çeşitlendirilmiş ve dengeli portföy yapısıyla yatırımcılarına uygun risk-getiri dengesini sağlama hedefine odaklıdır. Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan İş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

İş GYO, İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'nin, Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi 6 Ağustos 1999 tarihinde devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi ve T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur. İş GYO aynı yıl içinde halka arzını tamamlamış ve BİST'te işlem görmeye başlamıştır.

30.09.2014 tarihi itibarıyla İş GYO 382 milyon dolar piyasa değeri ile sektörün %4,5'ini temsil etmektedir. Yine aynı tarih itibarıyla, değeri 982 milyon dolara ulaşan gayrimenkul portföyünde en büyük payı %38 ile ofis stoğu alırken, %33'lük pay projelere ve %27'lik pay da perakendeye aittir. Toplam portföyde gayrimenkulün payı %93'tür. 52,3 milyon dolarlık yıllık kira gelirinin %59'u ofis, %40'ı perakende segmentindeki varlıklardan elde edilmiştir.

İş GYO 2013 yılı sonu itibarıyla net dönem kârını %77,6 oranında artırarak 116,2 milyon TL olarak gerçekleştirmiştir. Şirket, 2004'ten bu yana, bir yıl hariç, her yıl yatırımcısına nakit temettü dağıtmıştır. Düzenli bir şekilde her yıl nakit temettü dağıtmasını sürdüren İş GYO bu nedenle BİST Temettü Endeksleri'ne dahil edilmeye hak kazanmıştır.

Şirket "ISGYO" kodu ile BIST Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. İş GYO, Borsa İstanbul'da BIST 100 (XU100), BIST Tüm (XUTUM), BIST 100-30 (XYUZO), BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (XGMYO), BIST Temettü 25 (XTM25), BIST Temettü (XTMTU), BIST Mali (XUMAL), BIST Kurumsal Yönetim (XKURY) endekslerine dahil bulunmaktadır.

İŞGYO'nun sermaye yapısı aşağıdaki şekildedir:

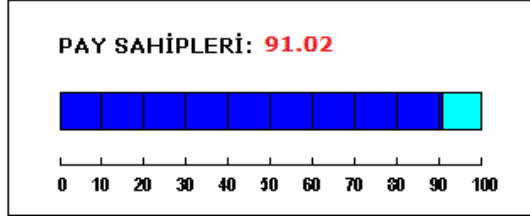
<b>Sermaye Yapısı</b>		
<b>Ortakların Ünvanı</b>	<b>Pay Tutarı (TL)</b>	<b>Pay Yüzdesi (%)</b>
Türkiye İş Bankası A.Ş.	287.366.968,14	42,23
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	48.365.503,42	7,11
Diğer	344.667.528,44	50,66
	<b>680.400.000,00</b>	<b>100,00</b>

Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin (MKK) 18.11.2014 tarihli verilerine göre, şirketin fiili dolaşımdaki paylarının sermayeye oranı %49'dur. İş GYO'nun fiili dolaşımda sayılan paylarının yaklaşık %39'u ise yabancı yatırımcıların elinde olup bu oran şirket sermayesinin yaklaşık %19'una tekabül etmektedir.

İş GYO'da Yönetim Kurulu görev taksimi aşağıdaki gibidir:

<b>İŞGYO Yönetim Kurulu</b>	
<b>İsim</b>	<b>Görevi</b>
Levent KORBA	Yönetim Kurulu Başkanı
M Kemal FETTAHOĞLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
D. Sevdil YILDIRIM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
Kemal ŞAHİN	Yönetim Kurulu Üyesi Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi
H. Cemal KARAOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Denetimden Sorumlu Komite Başkanı Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı
Mete ULUYURT	Yönetim Kurulu Üyesi
Engin TOPALOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi

## 1.KISIM: PAY SAHİPLERİ



### SİNOPSİS

+	Tüm pay sahiplerine "eşit işlem ilkesi" çerçevesinde muamele edilmekte
+	Pay sahiplerinin bilgi alma ve inceleme hakkı sınırlandırılmamış
+	Oy hakkının kullanımı kolay bir şekilde sağlanmakta
+	Genel kurullar mevzuata uygun yapılmakta
+	Hisse devrinde kısıtlama yok
+	Bağış ve yardım politikası genel kurulda onaylanmış, kamuya duyurulmuş
+	Belirli ve tutarlı bir kâr dağıtım politikası belirlenmiş
=	Azlık hakları sermayenin yirmide birinden daha düşük bir miktara sahip olanlara tanınmamış
=	Oy hakkında imtiyaz yok, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde kullanılan imtiyaz GYO mevzuatında öngörülmüş

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

İş GYO'da Yatırımcı İlişkileri Birimi, şirket içinde "Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum" adı altında "Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Grubu"na bağlı olarak faaliyet göstermektedir. Birim'in yöneticisi Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal

Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Grubu Başkanı Ayşegül Şahin Kocameşe'dir. Birim yöneticisinin Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı bulunmaktadır.

Yatırımcılarla İlişkiler Birimi, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamakta ve aşağıdaki görevleri yerine getirmektedir:

- Yatırımcılar ile şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi belgelere ilişkin kayıtlar sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmaktadır.
- Şirket pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi talepleri yanıtlanmaktadır.
- Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket düzenlemelerine uygun olarak yapılması sağlanmaktadır.
- Genel kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanlar hazırlanmaktadır.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmektedir.

Birim, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler ile yatırımcıların önemli sayılabilecek görüş ve önerileri ile aracı kurumların şirket hakkında yaptığı yorum ve değerlendirmeler hakkında



yönetim kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlamakta, ihtiyaç duyulduğunda da Yönetim Kurulu toplantılarına fiilen katılarak konuya ilişkin detaylı bilgi vermektedir.

Yerli-yabancı aracı kurumlar ve portföy yönetim şirketlerinin analist ve fon yöneticileriyle şirket merkezinde birebir toplantı ve telekonferans görüşmeler yapılmakta, Birim'e ulaşan, bilgi talepleri karşılanmaktadır. Pay sahipleri, doğrudan Yatırımcı İlişkileri Birimi çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da gerek Birim'in e-posta adresi gerekse internet sitesinde yer alan iletişim formu vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir. Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalar kapsamında gelen bilgi talepleri ve anket çalışmaları ile aracı kurumlardan şirket değerlendirme raporu hazırlama dönemlerinde gelen detaylı bilgi talepleri yanıtlanmaktadır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından düzenli olarak tutulmaktadır.

Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak şirketin kurumsal internet sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır.

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

Şirket yönetiminin özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yaptığı yönünde bir bulgu bulunmamaktadır. Dönem içinde pay sahiplerinden böyle bir talep de gelmemiştir.

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

Şirket, bilgilendirme politikası oluşturarak genel kurul bilgisine sunmuş ve kurumsal internet sitesinden kamuya ilân etmiştir.

### **1.3. Azlık Hakları:**

Azlık haklarının kullanılmasına azami özen gösterilmektedir. Ancak, azlık hakları, esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir miktara sahip olanlara tanınmamış, şirket mevzuatta halka açık şirketler için öngörülmüş olan oranları aynen benimsemiştir.

Blok hissedarın çıkarlarının şirket çıkarları ile çeliştiğine dair herhangi bir bulgu bulunmamaktadır.

### **1.4. Genel Kurula Katılım Hakkı:**

21.03.2014 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurula ait toplantı ilânı, mevzuat ile öngörülen 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 27.02.2014 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 dokümanının hangi adreste incelenebileceği açıkça belirtilmiştir.

Bunların yanı sıra, şirketin gündem maddelerine ilişkin açıklayıcı bir bilgilendirme dokümanı hazırladığı görülmüştür.

Faaliyet raporu, finansal raporlar, gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler ve kâr dağıtım önerisi genel kurul toplantısına davet için yapılan ilân tarihinden itibaren, şirketin merkezi ile elektronik ortam dahil, pay sahiplerinin en rahat şekilde

ulaşabileceği yerlerde incelemeye açık tutulmuştur.

Şirketin kurumsal internet sitesinde aşağıdaki hususlar pay sahiplerine duyurulmuştur:

- a. Açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla şirketin ortaklık yapısını yansıtan toplam pay sayısı ve oy hakkı, şirket sermayesindeki imtiyazlı pay grubunu temsil eden pay sayısı ve oy hakkı ile imtiyazların niteliği hakkında bilgi,
- b. Şirketin ve bağlı ortaklıklarının geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya gelecek hesap döneminde plânladığı şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyetlerinde bir değişiklik olmadığına dair bilgi,
- c. Yönetim kurulu üyelerinin azil ve değiştirme gerekçeleri ile birlikte adayların; özgeçmişleri, son on yıl içerisinde yürüttükleri görevler, şirket ve şirketin ilişkili tarafları ile ilişkisinin niteliği ve önemlilik düzeyi, bağımsızlık niteliğine sahip olup olmadığı ve benzeri hususlar hakkında bilgi.

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 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. Toplantı

tutanaklarından bu yönde herhangi bir soru sorulmadığı anlaşılmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. Maddeleri kapsamında herhangi bir muamele yapmadıkları genel kurulun bilgisine sunulmuştur.

Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ile şirketin bağımsız denetimini gerçekleştiren firmanın temsilcisi gerekli bilgilendirmeleri yapabilmek ve soruları cevaplandırmak üzere genel kurul toplantısında hazır bulunmuşlardır.

Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı olmaması sebebiyle genel kurul onayına sunulan herhangi bir işlem olmamıştır.

Şirket bağış ve yardımlara ilişkin bir politika oluşturarak genel kurul onayına sunmuştur. Paydaşlar, dönem içinde bağış yapılmadığı hakkında bilgilendirilmiş, yeni dönemde uygulanacak olan bağış sınırı için onay alınmıştır.

Genel kurul toplantılarının söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılabileceği hususu genel kurul iç yönergesinde ifade edilmiştir.

### **1.5. Oy Hakkı:**

İş GYO oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınmakta ve sınır ötesi de dâhil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlamaktadır.

İş GYO'da oy hakkında imtiyaz yoktur. 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:**

İş GYO'nun belirli ve tutarlı bir kâr dağıtım politikası vardır. Bu politika, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş, faaliyet raporunda yer almış ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

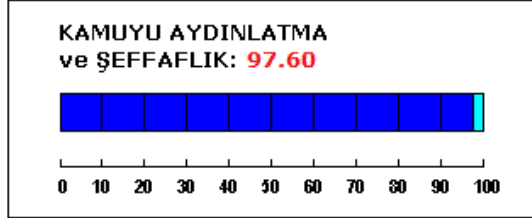
Şirketin kâr dağıtım politikası yatırımcıların şirketin gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir. Kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile şirket menfaati arasında dengeli bir politika izlenmektedir. Kâr dağıtım önerisinde ise tüm gerekli bilgi kalemlerine yer verilmiştir.

Esas sözleşmede kâr payı avansı ile ilgili hüküm bulunmaktadır.

#### **1.7. Payların Devri:**

Payların devri hususunda; halka açık kısım için herhangi bir zorlaştırıcı hüküm veya uygulama gerek esas sözleşmede, gerekse genel kurul kararlarında bulunmamaktadır.

## 2.KISIM: KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK



### SİNOPSİS

+	Kapsamlı bir Bilgilendirme Politikası mevcut ve internet sitesinde kamuya duyurulmuş
+	İnternet sitesi kapsamlı, kamunun aydınlatılmasında aktif olarak kullanılmakta
+	Faaliyet raporu mevzuata uygun, kapsamlı ve bilgilendirici
+	Kamuya açıklanması gereken önemli olay ve gelişmeler mevzuata uygun yapılmakta
+	Sermaye yapısında %5'ten yüksek paya sahip gerçek kişi pay sahibi yok
+	Uluslararası yatırımcılar için hazırlanmış İngilizce internet sitesi bulunmakta
+	Ücretlendirme politikası oluşturulmuş ve internet sitesinde kamuya duyurulmuş
+	Kâr dağıtım politikası internet sitesinde kamuya duyurulmuş
=	Faaliyet raporunda, yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler toplu olarak verilmiş
-	Faaliyet raporunda, yönetim kurulu komitelerinin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi yok
-	Faaliyet raporunda, yönetim kurulu üyeliklerinin başlangıç ve bitiş tarihleri yok

### 2.1. Kurumsal İnternet Sitesi:

Kamunun aydınlatılmasında, şirkete ait internet sitesi aktif olarak kullanılmakta ve burada yer alan bilgiler sürekli güncellenmektedir.

Şirketin kurumsal internet sitesinde; mevzuat uyarınca açıklanması zorunlu bilgilerin yanı sıra; ticaret sicil bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, değişikliklerin yayımlandığı ticaret sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte şirket esas sözleşmesinin son hali, özel durum açıklamaları, finansal raporlar, faaliyet raporları, izahnameler ve halka arz sirküleri, genel kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekâleten oy kullanma formu, bilgilendirme politikası, kâr dağıtım politikası, şirket tarafından oluşturulan etik kurallar ve sıkça sorulan sorular ile bunlara verilen cevaplar yer almaktadır.

Bu kapsamda, en az son 5 yıllık bilgilere internet sitesinde yer verilmektedir.

İş GYO'nun 680.400.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42'si Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye aittir. Şirketin yönetim kontrolüne sahip ortağı T. İş Bankası A.Ş. olup, bu rapor tarihi itibarıyla, yönetim kontrolüne sahip ortağın sermaye yapısında %5'ten yüksek paya sahip gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde İngilizce olarak hazırlanmıştır.

Şirketin internet sitesinde ayrıca; yatırımcı sunumları, bağış politikası,

komitelerin çalışma esasları, özel durum açıklamaları başlığı altında önemli yönetim kurulu kararları, yönetim kurulu tarafından oluşturulmuş vizyon /misyona, son 5 yıla ait temettü ödeme ve sermaye artırım bilgileri, haber alanı, genel kurul iç yönergesi, sosyal sorumluluk çalışmaları, üst yönetim hakkında bilgi, finansal veriler, başlıca rasyo analizleri, internet sitesi hakkında yasal uyarı ve kullanım şartları, yatırımcıları ilgilendirecek olay ve gelişmelere ilişkin takvim ve insan kaynakları politikasına yer verilmiştir.

## 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 unvanı, ticaret sicil numarası, iletişim bilgilerine,
- b. Dönem içinde yönetim kurulunda ve komitelerde görev alan başkan ve üyelerin isimlerine,
- c. Şirketin faaliyet gösterdiği sektörler ve bu sektörler içerisindeki yeri hakkında bilgiye,
- d. Şirket birimlerinin nitelikleri, faaliyet ve performanslarına ilişkin genel açıklamalar ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmelere,
- e. Yatırımlardaki gelişmeler ve teşviklerden yararlanma durumuna,
- f. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenlerine,
- g. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu'na,
- h. İlişkili taraf işlemlerine ilişkin bilgilere,
- i. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlara,
- j. Şirketin organizasyon, sermaye ve ortaklık yapısına,
- k. Personel ve işçilere sağlanan menfaatler ve personel sayısı bilgilerine,

- l. Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim kurulu üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetler olmadığına dair bilgiye,
- m. İmtiyazlı paylara ilişkin açıklamalara,
- n. Kâr dağıtım politikasına,
- o. Finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolara,
- p. Şirketin finansman kaynakları ve risk yönetim politikalarına,
- r. 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, faaliyet raporunda;

- a. Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye,
- b. İlgili yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlık beyanlarına,
- c. Yönetim kurulu komitelerinin üyeleri, toplanma sıklığı ve çalışma esaslarına,
- d. Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısına ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumlarına,
- e. Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgiye,
- f. Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiye,
- g. Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştirak olmadığına dair bilgiye,
- h. Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye,

- i. Derecelendirme notlarına,
- j. SPK tebliği gereğince kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığına, uygulanmıyor ise buna ilişkin gerekçeli açıklamalara

yer verilmiştir.

Bunlara karşın, yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan tüm menfaatler toplu olarak verilmiş olup Kurumsal Yönetim İlkeleri açısından bu bilginin kişi bazında verilmesi esastır. Ayrıca, faaliyet raporunda, yönetim kurulu komitelerinin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesinin yer almaması ve yönetim kurulu üyeliklerinin başlangıç ve bitiş tarihlerinin verilmemiş olması iyileştirmeye açık alanlardır.

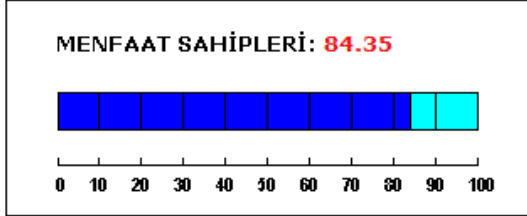
### **2.3. Bağımsız Denetim:**

Şirketin bağımsız denetimini yapan kuruluş; Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'dir.

Dönem içinde bağımsız denetçinin görüş bildirmekten kaçındığı, şartlı görüş bildirdiği ya da imza atmadığı durumlar olmamıştır. Bununla birlikte bağımsız denetçiler ile mahkemeye yansımış anlaşmazlıklar bulunmadığı beyan edilmiştir.

Bağımsız denetim kuruluşu ve bu kuruluşun denetim elemanları, bağımsız denetim hizmeti verdikleri dönemde, bedelli veya bedelsiz olarak danışmanlık hizmetleri vermemiştir. Bağımsız denetim kuruluşunun yönetim veya sermaye bakımından doğrudan ya da dolaylı olarak hakim bulunduğu bir danışmanlık şirketi ve çalışanları, şirkete aynı dönem için danışmanlık hizmeti vermemiştir.

### 3.KISIM: MENFAAT SAHİPLERİ



#### SİNOPSİS

+	Menfaat sahiplerinin haklarının kullanımı kolaylaştırılmış
+	Etkin bir İnsan Kaynakları politikası var
+	Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınmakta
+	Etik kurallar kamuya açıklanmış
+	Şirket kamuya ve çevreye saygılı
+	Çalışanlara yönelik yazılı bir tazminat politikası oluşturulmuş ve internet sitesinde kamuya açıklanmış
+	Sosyal sorumluluk projeleri hayata geçirilmiş
=	Menfaat sahiplerinin Şirket yönetimine katılımını destekleyici mekanizmalar var ancak esas sözleşmeye konulmamış

#### 3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası:

İş GYO menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını garanti altına almıştır. Bunun dışındaki durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve şirket imkânları ölçüsünde korunmaktadır. Hakların ihlâli halinde etkili ve süratli bir tazmin imkânı sağlanmıştır.

Menfaat sahipleri, haklarının korunması ile ilgili şirket politikaları ve prosedürleri hakkında kurumsal internet sitesi de kullanılmak suretiyle yeterli bir şekilde bilgilendirilmektedir.

Şirketin kurumsal yönetim uygulamaları, başta çalışanlar olmak üzere tüm menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını yönetime iletmesine imkân verecek yapıdadır.

Çalışanlar mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri Denetimden Sorumlu Komite ve Denetim Birimine iletebilmektedir. Menfaat sahiplerinin, yasalara ya da şirketin etik değerlerine uygun olmadığı düşünülen işlemleri bağımsız yönetim kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmeleri amacıyla *Etik Hat* oluşturulmuştur. Söz konusu hatta ilişkin e-posta adresi tanımlanmış ve adres şirket internet sitesinde ilan edilmiştir.

Buna ek olarak, çalışanlara yönelik yazılı bir tazminat politikası oluşturulmuş ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

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

Çalışanlar dışında diğer menfaat sahiplerinin doğrudan yönetime katılımı konusunda şekle bağlanmış bir model oluşturulmamış olmakla beraber şirket çalışanlarının yönetime katılmaları konusunda her türlü iletişim kanalını açık tutmak ve oluşabilecek bütün engelleri ortadan kaldırmak esas alınmıştır.

Şirket çalışanlarla sürekli iletişim içerisinde olmak suretiyle, çalışanların ihtiyaçlarını göz önünde bulundurmakta, çalışanların görüş ve önerilerini iletecekleri platformları ve mekanizmaları oluşturmaktadır.

Şirket içerisinde, gerekli durumlarda çalışanlarının katıldığı toplantılar yapılmakta, bu toplantılar şirket üst yönetiminin karar alma sürecinde önemli rol oynamaktadır. Şirketin ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri etik kurallar çerçevesinde değerlendirilmekte ve sorunlar karşılıklı iletişimle çözümlenmektedir.

Öte yandan, söz konusu model ve mekanizmalar esas sözleşmede yer almamaktadır.

### **3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası:**

Şirketin yazılı insan kaynakları politikası mevcuttur.

İşe alım ve kariyer plânlamaları yapılırken eşitlik esas alınmış ve saydamlık sağlanmıştır. Konu ile ilgili İşe Alım Yönetmeliği ve İnsan Kaynakları Yönetmeliği ilgili maddeleri esas alınarak faaliyetler gerçekleştirilmektedir.

Şirket, kademelendirme sistemi ile paralel ilerleyen kıdeme dayalı bir örgütsel yapılanmaya sahiptir. Ayrıca eğitimler düzenlenmekte olup detayları Eğitim Yönetmeliği'nde belirtilmiştir.

İşe alım faaliyetleri kapsamında İşe Alım Yönetmeliği baz alınmaktadır. Her bir pozisyon için gerekli olan yetkinlikler insan kaynakları konusunda hizmet alınan danışman firma ile gerçekleştirilmiş olan proje kapsamında 2012 yılında belirlenmiş olup işe alım faaliyetlerinde etkin olarak kullanılmaktadır. Tüm pozisyonlar için Görev Tanımları

hazırlanmış olup, düzenli aralıklarla revizyonu sağlanmaktadır.

Performans ve ödüllendirme kriterleri "Performans Değerlendirme Formu" aracılığıyla tüm çalışanların bilgisine sunulmakta olup esasları İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde belirtilmiştir.

Eğitim Yönetmeliği'nde belirtilen usullere göre çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilmekte ve eğitim konusu dahil şirketin sunduğu tüm haklarda çalışanlara adil davranılmaktadır.

Üst yönetimin katılımı ile düzenli periyotlarla şirketin finansal durumu, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda bilgi paylaşımı amacıyla koordinasyon toplantıları düzenlenmektedir. Bu toplantılar sonrası üst düzey yöneticiler Grup'larını ilgili konularda düzenli olarak bilgilendirmektedirler.

Çalışanları ilgilendiren her türlü esaslı değişiklik öncelikle "Bilgi Notu" olarak e-posta ile tüm çalışanlara iletilmekte olup, takiben ıslak imza ile kabullerini almak amacıyla yazılı olarak kendilerine sunulmaktadır. Bunların dışında kalan, çalışanları ilgilendiren her konu e-posta aracılığı ile çalışanların bilgisine sunulmaktadır.

Şirketin ücret politikası verimlilik esasına dayalı olmayıp kademelendirme ve kıdem esaslarına uygun düzenlenmektedir. Verimlilik, yan haklar yönetiminde dikkate alınmakta olup performans değerlendirmesi sonuçlarında "Verimlilik Ödeneği"ne hak kazanılmaktadır. Çalışanlara yönelik herhangi bir pay edinme plâni bulunmamaktadır.

Şirketin tüm iç ve dış faaliyetlerinde; ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve



duygusal kötü muamelelere karşı koruyucu önlemler Etik Kurallar çerçevesinde ilgili yönetmeliklerde belirtilmiştir (İnsan Kaynakları Yönetmeliği, İşe Alım Yönetmeliği, Eğitim Yönetmeliği).

Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı ve koşulları sağlanmıştır. 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu gereğince gerekli denetimler anlaşmalı OSGB ve İş sağlığı Güvenliği uzmanlarınca gerçekleştirilmektedir. İlgili eğitimler Eğitim ve Gelişim Yönetimi Birimi organizasyonunda konunun uzmanları tarafından düzenli periyotlarda alınmaktadır. Son bir yıl içinde herhangi bir iş kazası meydana gelmemiştir.

İş GYO'da dernek kurma ya da toplu iş sözleşmesi hakkına dair herhangi bir faaliyet gerçekleşmemiş olup şirkete iletilen bir talep de yoktur. Şirkette sendika bulunmamaktadır.

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

İş GYO'da mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı tedbirler alınmıştır.

Şirket hizmetlerinin gerek pazarlamasında gerekse satışında müşterilerin doğru ve eksiksiz bilgilendirilmesi esas alınmaktadır. Bu doğrultuda müşteri memnuniyetinin sağlanabilmesi için ilgili doküman, basılı ve görsel malzemelerin, ürünün tüm özelliklerini olduğu gibi yansıtacak nitelikte olmasına özen gösterilmektedir. Satış öncesi, satış ve satış sonrasında müşterinin her türlü konu ile ilgili iletişim sağlayabileceği yetkili ve ilgili personelin görevlendirilmesi yapılmaktadır.

Şirketin gerek kira sözleşmeleri gerek Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri ile ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşme kaynaklı veya

sözleşme kaynaklı olmayan talepleri, istekleri, sorunları Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama Grup Başkanlığı aracılığıyla şirketin ilgili komitelerine iletilmekte ve çözüm odaklı öneriler komitede görüşülerek sonuca bağlanmaktadır.

Şirket gerçekleştirdiği projelerde, nihai kullanıcılara (gayrimenkul alıcısı veya kiracısı) belirli kalitede gayrimenkulü sunabilmek amacıyla Türkiye'nin önde gelen inşaat firmalarıyla çalışmakta, inşaatın taahhüt edilen malzemeler kullanılarak istenilen nitelikte olup olmadığını kendi kadroları eliyle de düzenli olarak kontrol etmektedir.

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

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

İş GYO, etik kuralları kurumsal internet sitesi aracılığıyla kamuya duyurmuştur.

İş GYO kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde toplumsal hayata ve dayanışmaya, çevreye, sanata ve spora katkıda bulunmak üzere çeşitli faaliyetler gerçekleştirmektedir.

Bu doğrultuda, çeşitli spor takımlarının, sosyal klüplerin, sektörel konferansların, meslek ve eğitim etkinliklerinin ve sanatsal projelerin sponsorluğu üstlenilmiş olup doğal afetlere maruz kalan çeşitli ülkelere doğrudan veya dernekler aracılığı ile para yardımı yapılmıştır.

İş GYO bunların yanı sıra portföyünde bulunan alışveriş merkezlerinde kamu yararına faaliyet gösteren derneklere ve vakıflara ücretsiz olarak stand açma, tanıtım yapma olanağı sunmakta ve bu konuda gerekli olan her türlü işbirliğini yapmaktadır.

Bu faaliyetlerin tam listesi ve ayrıntılarına şirketin kurumsal internet sitesinden ulaşılabilir.

İş GYO, tüm faaliyetlerinde yasalara ve çevresel değerlere uyumlu hareket etmektedir. Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan bir dava bulunmamaktadır.

### **3.6. Sürdürülebilirlik**

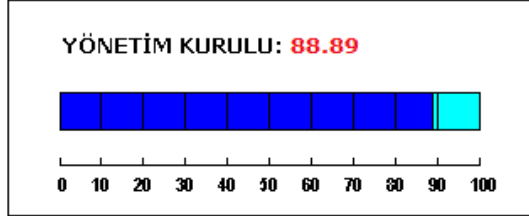
Geliştirilen gayrimenkul projelerinde, projenin konseptine ve büyüklüğüne bağlı olarak; projenin doğal kaynakların kullanımı, atık miktarı vb. faktörler açısından çevreye etkilerinin değerlendirildiği Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Raporu alınmakta ve projeler raporun gereklilikleri kapsamında yürütülmektedir. Seçilen ekipmanların ISO14001 kalite belgeli olmasına dikkat edilmektedir.

Projelerde ısıtma sistemine ait kazanların doğalgaz yakıtlı olması ve baca gazı analizörleri ile karbon salınımı asgariye indirilmektedir. Şirket geliştirmekte olduğu ticari gayrimenkul projelerindeki yapıların LEED sertifikası alabilecek nitelikte olmasına özen göstermektedir. Ayrıca, aydınlatma armatürlerinin çoğu uzun ömürlü ve az enerji tüketen LED armatürlerden ve mümkün olduğunca yerli üreticilerin ürünlerinden seçilmekte ve otomasyon sistemi ile gereksiz enerji tüketimi engellenmektedir. Konut projelerinde güneş enerjisi kullanan fotovoltaik paneller kullanılarak yenilenebilir enerji kaynağından faydalanabilmektedir. Binalarda merkezi bir bilgisayarla yönetilen ve enerji tüketim noktalarını izleyerek optimum enerji kullanımını sağlayan otomasyon sistemleri kullanılmaktadır. Yüksek enerji tüketen ekipmanları, frekans konvertörleri kullanılarak enerji tüketimleri minimum düzeye indirilmektedir.

Mekanik- elektrik cihazlar verimliliği en yüksek sınıf olarak seçilmektedir.

Ana yüklenicilerle yapılan sözleşmelerde iş güvenliği ve sağlığı, çevre ve gürültü kirliliği konularında ilgili yasal düzenlemelere uyulacağına ilişkin hüküm bulunmaktadır. Proje şantiyelerindeki iş güvenliği ve çevre duyarlılığı esasen yüklenici firmaların sorumluluğunda olup bu konularda "iş sağlığı ve güvenliği firmalarından" hizmet alınmaktadır.

## 4.KISIM: YÖNETİM KURULU



### SİNOPSİS

+	Şirketin misyon, vizyon ve stratejik hedefleri belirlenmiş
+	Yönetim kurulu etkin ve nitelikli üyelerden oluşuyor
+	Yönetim kurulunda iki bağımsız üye var, icracı üye yok
+	Denetimden Sorumlu, Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken Saptanması komiteleri ihdas edilmiş ve işlevsel
+	Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları belirlenmiş ve kamuya açıklanmış
+	Yönetim kurulu başkanı ve genel müdür aynı kişi değil
+	Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı var
+	Yönetim kurulu toplantı ve karar nisabı esas sözleşmede belirtilmiş, toplantıların ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemelerle yazılı hale getirilmiş
=	Yönetim kurulunda bir kadın üye bulunmakta
=	Bir yönetim kurulu üyesi iki komitede görev alıyor
=	Yöneticilerin görevlerini gereği gibi yerine getirmemeleri nedeniyle şirketin ve üçüncü kişilerin uğrayabilecekleri zararlara karşı sigorta var

- Yönetim kurulunda kadın üye oranı için % 25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve zaman belirlenmemiş, bir politika oluşturulmamış
- Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ve menfaatler kişi bazında açıklanmamış

#### 4.1. Yönetim Kurulunun İşlevi:

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 şirketin stratejik hedeflerini tanımlamış, ihtiyaç duyacağı insan ve finansal kaynaklarını belirlemiştir ve şirket yönetiminin performansını denetlemektedir. Şirket faaliyetlerinin mevzuata, esas sözleşmeye, iç düzenlemelere ve oluşturulan politikalara uygunluğunu da gözetmektedir.

#### 4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları:

Yönetim kurulu faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürütmektedir.

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. Bu çerçevede, yönetim kurulu, yılda dört kez risk yönetimi ve iç kontrol

sistemlerinin etkinliğini gözden geçirmektedir.

İç kontroller ve iç denetimin varlığı, işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda bilgi verilmiştir. Yönetim kurulu başkanı ile genel müdürün yetkileri ayrılaştırılmış ve bu ayırım yazılı olarak esas sözleşmede ifade edilmiştir. Şirkette tek başına sınırsız karar verme yetkisine sahip bir kişi bulunmamaktadır.

Yönetim kurulu şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin korunmasında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında öncü rol oynamakta ve bu amaca yönelik olarak Kurumsal Yönetim Komitesi ve "Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum" birimi ile yakın işbirliği içerisinde çalışmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasında kusurları ile şirkette sebep olabilecekleri zarar sigorta ettirilmiştir.

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

Şirketin yönetim kurulu yedi üyeden oluşmuştur. Bunların hiçbiri icracı değildir. Görevlerini hiçbir etki altında kalmaksızın yapabilme niteliğine sahip iki bağımsız üye vardır.

Esas sözleşmede bağımsız yönetim kurulu üye sayısına üst sınır getirilmemiş olup bağımsız yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri 1 yıl olarak belirlenmiştir.

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.

Yönetim kurulunda bir kadın üye bulunmaktadır. Şirket, yönetim kurulunda kadın üye oranı için % 25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve hedef zaman belirlememiş, bu hedeflere ulaşmak için henüz bir politika oluşturmamıştır.

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

Yönetim kurulu şirket işlerine yetecek sıklıkta toplanmaktadır. Son bir yılda 8 toplantı yapıp 75 karar alınmıştır. Üyelerin tamamı, şirket işleri için yeterli zaman ayırmakta, her toplantıya katılmaktadırlar.

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, 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 belirtilmiş, toplantıların ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemelerle yazılı hale getirilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olması veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermesi kısıtlanmamış ve belli bir kurala bağlanmamıştır, ancak şirket bu durumun herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmadığını beyan etmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldıkları görevler faaliyet raporunda ve Kurumsal Yönetim Uyum

Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

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

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla kurul bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması komiteleri kurulmuştur.

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

Denetimden sorumlu komitenin tamamı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. Kurumsal Yönetim ve Denetimden Sorumlu komitelerinin başkanları da bağımsız yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi üç, diğer komiteler ikişer üyeden oluşmaktadır. Yönetim kurulu başkanı ve genel müdür komitelerde yer almamaktadır. Kurumsal yönetim ilkeleri gereği Kurumsal Yönetim Komitesi'nde bulunan "Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum" birimi yöneticisi hariç, komitelerde icracı üye görev yapmamaktadır. Yönetim kurulundan bağımsız olmayan bir üye iki komitede görev almaktadır.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanmaktadır. Komiteler, gerekli gördükleri yöneticiyi toplantılarına davet edebilmekte ve görüşlerini alabilmektedirler.

Komitelerin toplanma sıklıkları yeterlidir ve yaptıkları tüm çalışmalar yazılı hale getirilmiş ve kayıtları tutulmuştur. Çalışmaları hakkındaki bilgiler ve toplantı sonuçlarını içeren

raporlar yönetim kuruluna sunulmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite; şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve 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 değerlendirme ve önerilerini 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. Komite dönem içinde beş kez toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite üyeleri Kurumsal Yönetim İlkeleri tebliğinde belirtilen niteliklere sahiptir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılmış, dönem içinde yönetim kuruluna kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu faaliyet raporunda belirtilmiştir.

Bağımsız denetim kuruluşunun seçim süreci, Denetimden Sorumlu Komite'nin bağımsız denetim kuruluşlarının yetkinlik ve bağımsızlık koşullarını da dikkate alarak uygun gördüğü denetim firmasını yönetim

kuruluna önermesi biçiminde gerçekleşmektedir. Buna ek olarak, İş GYO'nun zaten bağımsız denetçinin seçilmesine ilişkin politikası bulunmaktadır.

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, "Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum" biriminin çalışmalarını gözetmektedir.

Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esaslarına dâhil edilmiştir. Yönetim kurulu bağımsız üyelikleri için gelen adaylık teklifleri, adayların ilgili mevzuat kapsamında bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması dikkate alınarak değerlendirilmiş, bu değerlendirmeler rapora bağlanmıştır. Dönem içinde komitenin çalışma esasları güncellenmiştir.

Tüm yönetim kurulu üyelikleri için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapma ile yönetim kurulunun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapma ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunma işlevleri çalışma esaslarında komitenin görevleri olarak belirlenmiştir. Bu tür çalışmaların yapılıp yapılmadığı hususunda komite çalışmalarını izlememiz devam edecektir.

Kurumsal Yönetim Komitesi dönem içinde yönetim kurulu üye ücretlerinin

belirlenmesi konusunu görüşmüş ve tavsiye kararı almıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlendiği şirket ücret politikasını oluşturulmuş ve kurumsal internet sitesinde kamuya açıklamıştır.

Daha sonraki dönemlerde ve gerektiğinde ücretlendirilmede kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaların güncellenmesi, değiştirilmesi ve yeniden değerlendirilerek görüşlerin yönetim kuruluna sunulması faaliyetleri tarafımızca yakından izlenecektir.

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 yapmakta, risk yönetim sistemlerini her iki ayda bir gözden geçirerek rapora bağlamaktadır.

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

Yönetim kurulu, şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşım ulaşılamadığına ilişkin değerlendirmesini ve ulaşımaması durumunda gerekçeleri yıllık faaliyet raporunda açıklamıştır. Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş ve 2012 yılında yapılan 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. Bağımsız yönetim

kurulu üyelerinin ücretleri, bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde belirlenmiştir.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya üst düzey yöneticilerine borç vermemekte, kredi kullandırmamakta, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamakta veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemektedir.

Yöneticiler verilen görevleri ifa edebilmeleri için gerekli profesyonel nitelikleri haizdirler. Yöneticiler görevlerini yerine getirirken mevzuata, esas sözleşmeye, şirket içi düzenlemelere ve politikalara uymaktadırlar.

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.

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasında kusurları ile şirkette sebep olabilecekleri zarar sigorta ettirilmiştir.

Yöneticilere verilecek ücret, şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olup, şirketin sadece kısa dönemli performansı ile ilişkilendirilmemesi esastır.

Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler yıllık faaliyet raporunda toplu olarak kamuya açıklanmıştır. İlkeler itibariyle kişi bazında açıklama yapmak esastır.

## 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 hiçbir zayıf bulunmamaktadır. BIST Kurumsal Yönetim Endeksi'ne en üst düzeyde dâhil edilmek hakkedilmiştir.
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 dâhil edilmek hakkedilmiştir.
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. BIST Kurumsal Yönetim Endeksi'ne dahil edilmek hakkedilmiş ve ulusal standartlara uyum sağlamıştır 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 zayıflar vardır. Yatırımcı güveni zedelenebilir ve maddi zararlar oluşabilir.



#### ÇEKİNCELER

Bu Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri baz alınarak, hem İş Gayrimenkul yatırım Ortaklığı A.Ş. işbirliğiyle sağlanan ve hem de İş 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 ihtilâflar 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).

© 2014, Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. Bütün hakları saklıdır. Bu Kurumsal Yönetim Derecelendirme raporunda sunulan bilgilerin, Saha A.Ş.'nin ve İş Gayrimenkul yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin izni olmaksızın yazılı veya elektronik ortamda basılması, çoğaltılması ve dağıtılması yasaktır.

#### İrtibat:

S. Suhan Seçkin

[suhan@saharating.com](mailto:suhan@saharating.com)

Ali Perşembe

[apersembe@saharating.com](mailto:apersembe@saharating.com)

Ömer Ersan

[oersan@saharating.com](mailto:oersan@saharating.com)