



Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporu



Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sok No:1

Yukarı Dudullu Ümraniye/İstanbul

29 Kasım 2019

İÇİNDEKİLER

Dönem Revizyon Notları	3
Derecelendirme Metodolojisi	5
Notların Anlamı	7
Çekinceler	8

Kurumsal Yönetim Derecelendirmesi

Dönem Revizyonu

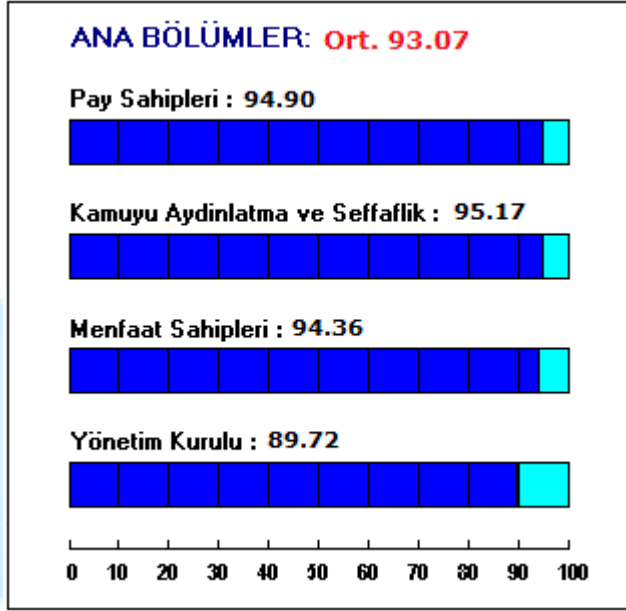
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAHA
Kurumsal Yönetim Notu:

9.31

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

DÖNEM REVİZYONU



Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.11.2018 tarihinde, 9.27 olarak belirlenmiş olan Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu **9.31** olarak güncellenmiştir. Derecelendirme metodolojimizin (Bkz. Sayfa 5) temelini, Sermaye Piyasası Kurulu "Kurumsal Yönetim İlkeleri" oluşturmaktadır.

Halk GYO'nun kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önem, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki isteklilik ve bu doğrultuda bir önceki derecelendirme notunun tahsis edilmesinden bu yana geçen süre içinde gerçekleştirmiş olduğu iyileştirmeler göz önüne alınarak, şirketin kurumsal yönetim derecelendirme notu yukarıdaki şekilde güncellenmiştir.

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 GYO, SAHA'nın 8 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.

Bu not artışındaki temel faktörler şunlardır:

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile Kurumsal Yönetim uyum raporlamasına ilişkin getirmiş olduğu değişikliklere uyum sağlanması.
- Halk GYO'nun mevcut kurumsal yönetim uygulamalarının Saha'nın revize edilmiş metodolojisi (Bkz sayfa 5) kapsamında yeniden değerlendirilmesi.

Revize edilen ana bölüm notları şöyledir:

Ana Başlıklar	Ağırlık	Not
Pay Sahipleri	%25	94.90
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	%25	95.17
Menfaat Sahipleri	%15	94.36
Yönetim Kurulu	%35	89.72
Toplam		93.07

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.

METODOLOJİ DEĞİŞİKLİĞİ

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin kullanmakta olduğu Kurumsal Yönetim Derecelendirme metodolojisi, her metodoloji gibi zaman içinde artan deneyim ve gereksinimlere karşılık vermesi beklenen dinamik bir özellik taşımaktadır. Bu anlayışla, her derecelendirme sürecinde metodolojimizi de yeniden gözden geçirmekte ve iyileştirme olanaklarını belirlemektediriz.

Metodolojinin içeriği ile ilgili olarak; mevzuatta ortaya çıkan değişiklikler ve derecelendirme deneyimlerimiz sonucunda zaman içinde gerek soru ayrıştırma ve yeni soru ekleme yoluyla zenginleştirme gerekse kimi sorularda olası belirsizlikleri giderme amacıyla düzeltme ve eklemeler yapma gereksinimi doğmaktadır. Bu zenginleştirme, düzeltme ve eklemeler, metodolojimizin dört ana başlık ve onların alt başlıklarının notlama ağırlıklarına etki etmemekte, üçüncü ve sonrası seviyelerdeki soru ağırlıklarını cüzi oranlarda etkilemektedir. Dolayısıyla, metodolojimizin dört ana başlık ve onların alt başlıklarının ağırlıkları değişmemiştir

Bilindiği gibi, SPK'nın (Sermaye Piyasası Kurulu) 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereği halka açık şirketler bundan böyle KAP'ta yer alan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Form'unu (KYBF) doldurmak ve bu suretle

kamuyu kurumsal yönetim uygulamaları hakkında bilgilendirmek zorundadırlar.

Ancak, 2019 yılında BIST şirketlerine opsiyon verilmiş olup eski uygulama ile yeni uygulamadan birini seçmeleri mümkün kılınmıştır, önümüzdeki yıldan itibaren sadece yeni uygulama kullanılacaktır. Bu yeni uygulama metodolojimize eklenmiştir.

Ayrıca, metodolojimizin oy hakkı başlığı altında yer alan oy hakkında imtiyaz ve aday gösterme imtiyaz konularının her koşulda ayrı ayrı ve mutlaka notlanmasının, risk yönetimi organizasyonunun özellikle son dönemde çok önemli hale geldiği ve yönetim kurulu bünyesinde kurulan riskin erken tespiti komitesinin bu çalışmaları koordine etmesi ve gözetmesinin önemi artmıştır. Bundan başka, OECD'nin 2015 yılında güncellenen ilkeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun amaçlarının daha açık ve işlevsel olması konusu metodolojimize ilave edilmiştir.

Halka açık ve kapalı şirketler, halka açık ve kapalı bankalar, halka açık ve kapalı banka dışı finansal şirketler metodolojilerimiz aynı minval üzere değişmekle beraber halka kapalı şirketler metodolojilerimizde URF ve KYBF formları dikkate alınmamıştır.

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 akil 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.
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.
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 kısmen 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 elde edilen 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 aktarılmasından 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).

© 2019, 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
Nareg Toros
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
• info@saharating.com • www.saharating.com