

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz, 2009 yılında "Pay Sahipleri", "Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık", "Menfaat Sahipleri" ve "Yönetim Kurulu" ana başlıklarından oluşan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti göstermiş olup, söz konusu ilkelerin şirket içi uygulamalarını geliştirmek ve daha da iyileştirmek üzere yıl içinde de çalışmalarına devam etmiştir.

Şirketimiz, Kurumsal Yönetim kavramının gerek dünyada gerekse ülkemizde göstermiş olduğu gelişimi yakından takip etmekte ve başarılı iş uygulamalarının devam ettirilmesi ve yatırımcılara uzun dönemli katma değer sağlanması için, bu ilkelerle uyumlu olmanın gerekliliğine inanmaktadır.

Bu kapsamda Şirketimiz, bütün yasal düzenlemeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamuya açıklanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni benimsemekte, ayrıca yatırımcıların, ortakların ve firma ile ilgili olan bütün grupların çıkarlarına en iyi hizmeti vermek için, iyileştirmeye açık alanların sürekli olarak tespitini yapmakta ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Şirketimizde 2005 yılında kurulan "Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü", kurulduğu tarihten itibaren "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, genel kurul ve sermaye artırım işlemleri başta olmak üzere pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetmiştir.

Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nün (Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi) iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Yetkili Kişi	Unvanı	Telefon Numarası	E-Posta Adresi
Ayşegül Şahin Kocameşe	Müdür	0212-325 23 50 Dahili:204	investorrelations@isgyo.com.tr
Mine Kurt	Uzman	0212-325 23 50 Dahili:209	

2009 yılında yabancı yatırımcıların ve fonların İş GYO'ya olan ilgileri artarak devam etmiştir. Yıl içerisinde 70 adet yerli ve yabancı yatırım şirketi, yatırım fonu ve aracı kurum yetkilileri ile birebir toplantı yapılmış, bu kapsamda 93 kişi ile Şirket merkezinde görüşülmüştür. Şirketimize gelen toplantı talepleri ağırlıklı olarak aracı kurum üzerinden gerçekleşmekte olup, yıl içerisinde yerli ve yabancı aracı kurumlardan birbirine yakın sayıda toplantı talebi gelmiştir.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri 2009 yılı boyunca, ağırlıklı olarak genel kurul toplantısı, portföy değer tablosu ve finansal raporların kamuya duyurulması dönemlerinde veya duyurulmasından sonraki dönemlerde bilgi talebinde bulunmuşlardır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından tutulmaktadır.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Müdürlüğümüze ulaşan, yaklaşık 155 adet bilgi talebi karşılanmış ve bu kapsamda yaklaşık 255 adet soruya cevap verilmiştir. Yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

yatırımcıdan Şirket hakkında gelen kapsamlı bilgi talepleri, mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek çok yönlü ve detaylı olarak karşılanmıştır.

Bilgi taleplerinin %55'i yabancı yatırımcılardan gelmiş olup, toplam bilgi taleplerinin ise %10'unu bireysel yatırımcılar oluşturmaktadır. Yerli yatırımcılar ihtiyaç duydukları bilgileri çoğunlukla telefon ve elektronik posta aracılığı ile talep ederken, yabancı yatırımcılar ihtiyaç duydukları bilgileri elektronik posta göndermek veya birebir toplantı yapmak suretiyle edinme yolunu seçmişlerdir.

Gerek yatırımcı toplantılarında sorulan sorular gerekse Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine gelen bilgi talepleri Şirketin açıklanan finansal tabloları ve portföy tabloları, kira gelirleri, projeleri, geleceğe ilişkin stratejileri ve kar dağıtım politikası üzerinde yoğunlaşmaktadır.

Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalar kapsamında söz konusu kurumlardan gelen bilgi talepleri de cevaplandırılmaktadır.

2009 yılının ikinci yarısından itibaren SPK ve Borsa mevzuatı çerçevesinde şirketimizle ilgili kamuya duyurulması gereken hususlara ilişkin özel durum açıklamaları, elektronik imza kullanmak suretiyle öncelikle Kamuyu Aydınlatma Platformu'na gönderilmiştir. Söz konusu özel durum açıklamaları, aynı gün içerisinde İMKB'ye faks yoluyla da iletilerek, bilgilerin geniş kitlelere ulaşması sağlanmıştır.

Bunun yanı sıra, Foreks Bilgi İletişim A.Ş. ile yapılan hizmet sözleşmesi çerçevesinde, Şirketimizin İMKB'ye gönderdiği tüm özel durum açıklamaları ile hisse senedimizin fiyat performansı internet sitemizin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yayımlanmaktadır. Söz konusu bölüm, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen ve yatırımcıların ilgilenebilecekleri her türlü bilgiyi içerecek şekilde gerek Türkçe gerekse İngilizce internet sitemizde yer almaktadır.

Şirket faaliyetlerine ilişkin basında yer alacak ilanların ise mahalli gazeteler yerine tirajı yüksek gazetelerin ulusal baskısında yayımlanmasına özen gösterilmektedir. Ayrıca, olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarına ilişkin haber ve belgeler Şirket internet sitemizde de yayımlanmaktadır.

Ana sözleşmemizde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Pay sahiplerinin özel denetçi tayini hakkı, Türk Ticaret Kanunu'nun 348. maddesinde düzenlenmiş olup, söz konusu madde hükmü Şirketimiz için olduğu gibi, anonim ortaklık şeklinde kurulan tüm şirketler için bağlayıcı niteliktedir. Ancak, bu madde ile sermayenin en az onda birini temsil eden pay sahiplerine tanınan özel denetçi atama hakkı, halka açık anonim ortaklıklarda sermayenin en az yirmide birini temsil eden pay sahipleri tarafından kullanılabilir. Söz konusu SPK düzenlemesi, özel denetçi ataması gerektirecek konularda küçük yatırımcının haklarının korunmasına yöneliktir. Şirketimizde, dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

4. Genel Kurul Bilgileri

2008 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 27 Mart 2009 tarihinde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul toplantısına ilişkin davetler, gündemler ve vekaletname örnekleri ulusal iki gazetede yayımlanmış, nama hisse senedi sahiplerine davet iadeli taahhütlü mektupla yapılmış, internet sitesine konuya ilişkin bilgi konulmuş, en son genel kurul toplantısına ait hazırlanmış cetvelinde kayıtlı tüzel kişi pay sahiplerine ayrıca konuya ilişkin mektup gönderilmiştir. Faaliyet raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce hazır edilmiş, talepte bulunan yatırımcıların adresine gönderilmiş, internet sitesine konulmuş, ayrıca Şirket merkezini ziyaret eden pay sahipleri ile olağan genel kurul toplantısına katılan pay sahiplerinin görüş ve incelemelerine de açık tutulmuştur. Pay defterine kayda ilişkin süre için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın konuya ilişkin Tebliği esas alınmakla birlikte, toplantı giriş kartı almak için Tebliğde yer alan bir haftalık başvuru süresini geçiren pay sahiplerine de giriş kartı temin edilerek toplantıya maksimum katılım amaçlanmıştır. 2008 yılı Olağan Genel Kurulu, tamamı asaleten olmak üzere sermayenin %56,10'u oranında katılımla toplanmıştır. Ayrıca dönem içerisinde, Şirketimiz ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, genel kurul toplantısı öncesinde ve sonrasında pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü her türlü bilgi talebi yanıtlanmıştır.

Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, kürsüde konuşma hakkı dahil, soru sorma ve öneride bulunma imkanı tanınmakta ve tüm sorulara cevap verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır. Dönem içinde yapılan olağan genel kurul toplantısında, toplantıya katılan pay sahiplerinden soru ve öneri gelmediğinden toplantı tutanağında bu hususa yer verilmemiştir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinde şirketlerin önemli tutardaki maddi/maddi olmayan varlık alım/satımı, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararların genel kurulda alınması yönünde düzenleme bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren Şirketimizin halihazırda ana faaliyeti gayrimenkul almak, satmak, kiralamak ve proje geliştirmek olduğu için söz konusu kararlar, Şirketimizin çok sık alabileceği kararlar olduğundan, genel kurulu toplantıya çağırarak pratikte mümkün olmamaktadır. Bunun yanı sıra, bu şekilde bir uygulama işleme konu gayrimenkulün alım-satım fiyatlarını doğrudan etkileyebileceğinden çeşitli sakıncalar yaratabilecektir. Bu nedenle, belirtilen konulara ilişkin kararların genel kurulda alınması için esas sözleşmeye hüküm konulmamıştır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin biri B Grubu, geri kalanının tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Ana hissedarımız tarafından önerilen Yönetim Kurulu adayları, Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulur ve Genel Kurul kararı gereği göreve getirilir.

Azınlık payları, yönetimde temsil edilmemekte olup, uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine Şirketimiz ana sözleşmesinde yer verilmemiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

Şirketimizin Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur;

Ana sözleşmemizde dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulunca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir. Yönetim Kurulumuz, Genel Kurulumuzun onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde

1. Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
2. Şirketimizin kârlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı kâr dağıtım politikasını benimsemiştir.

Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurulda görüşülmekte ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı karara bağlanmaktadır. Şirketin kârına katılım konusunda imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilmektedir.

7. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu Tebliğ çerçevesinde hazırlanan "Özel Durum Açıklamalarına İlişkin Rehber" uyarınca Şirket Bilgilendirme Politikası revize edilerek kamuoyunun bilgisine sunulmuştur. Söz konusu politika ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) yayımlanmış olduğu Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer düzenlemelerle asgari olarak uyumlu hareket etmek suretiyle kamunun zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket Bilgilendirme Politikası, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş olup; Politikanın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır.

2009 yılı içinde gerek şirketimize gelen bilgi taleplerinin karşılanmasında gerekse kamuyu aydınlatma kapsamındaki tüm faaliyetlerde Şirket Bilgilendirme Politikasında yer alan esaslara göre hareket edilmiştir.

9. Özel Durum Açıklamaları

2009 yılı içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 21 (yirmi bir) adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Dönem içinde, özel durum açıklamaları zamanında yapıldığından, SPK tarafından herhangi bir yaptırım uygulanmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Yönetim Kurulumuzun 27 Nisan 2009 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII No:54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 22/4. maddesi gereğince, özel durum açıklamalarını yapmakla sorumlu kişilerin, şirketimizi temsil ve ilzama yetkili olarak imza sirkülerimizde tespit edilen kişilerden oluşmasına karar verilmiş olup, yetkili kişilerin isimleri aşağıda sunulmuştur.

Yönetim Kurulu Başkanı	Adnan Bali
Yönetim Kurulu Üyesi	Kemal Şahin
Genel Müdür	Turgay Tanes
Genel Müdür Yardımcısı	Hülya Demir
Genel Müdür Yardımcısı	T.Aydan Ormancı
Mali ve İdari İşler Müdürü	Tuğrul Gürdal
Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürü	Ayşegül Şahin Kocameşe
İç Denetim ve Kontrol Müdürü	Ömer Barlas Ülkü
Hukuk Müşaviri	Pınar Ersin Kollu
Proje Uygulama Müdürlüğü Elektrik ve Mekanik Müdürü	Bülent Otuz
Proje Uygulama Müdürlüğü İnşaat ve Mimari Müdürü	Gökhan Temel
Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdür Yardımcısı	Gülfem Sena Tandoğan
Proje Uygulama Müdürlüğü İnşaat ve Mimari Müdür Yardımcısı	Kaan Özsoy

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket'in kendine ait internet sitesi bulunmakta ve erişimi www.isgyo.com.tr adresinden sağlanmaktadır. Yatırımcılarımızın daha iyi bilgilendirilmesi amacıyla dönem içinde sürekli güncel tutulan internet sitemizde; şirket profili, portföyümüz, kuruluş ve sermaye bilgisi, şirket üst yönetimi, misyon, ticaret sicil bilgileri ve ortaklık yapısı, yatırımcı bilgisi, faaliyet raporları, portföy tabloları, finansal raporlar, hisse senedi performansı, özel durum açıklamaları, sermaye artırım tablosu, izahnameler ve sirkülerler, SPK formu, kâr dağıtım politikası, Şirket Esas Sözleşmesi, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu, genel kurul bilgisi, genel kurul toplantı daveti, toplantı tutanağı, hazirun cetveli, temettü duyuruları, sermaye artırım duyuruları, GYO sektörü, şirket haberleri, şirketle ilgili basında çıkan haberler, bilgilendirme politikası, etik kurallar, insan kaynakları yönetimi ve iletişim bilgileri yer almaktadır. Söz konusu bilgilerdeki değişiklikler düzenli olarak takip edilmekte ve internet sitesinde güncel halleri ile yer alması sağlanmaktadır.

Foreks Bilgi İletişim A.Ş.'den alınan hizmet sayesinde, ana sayfadan verilen linkle, yatırımcılar gerek hisse senedi performansına gerekse özel durum açıklamalarına ulaşabilmektedir. Şirket'e internet sitesi ve e-posta yoluyla ulaşan her türlü bilgi talebi, ivedilikle ve özenle cevaplandırılmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

11. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirket'te gerçek kişi nihai hâkim pay sahibi bulunmamaktadır. 31.12.2009 itibarıyla sermayenin %10 ve fazlasına sahip ortaklara ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

31.12.2009	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
T. İş Bankası	190.057.270	42,23
Diğer	259.942.730	57,77
Toplam	450.000.000	100,00

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu Tebliğ çerçevesinde hazırlanan "Özel Durum Açıklamalarına İlişkin Rehber" uyarınca iş akdi ile veya başka şekilde şirkete bağlı çalışan ve içsel bilgilere düzenli erişimi olan kişilerin bir listesi hazırlanmış ve söz konusu kişilerden içsel bilgilerin korunmasına ilişkin taahhütname alınmıştır. İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişilere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Adnan Bali, Yönetim Kurulu Başkanı
Turgut Sungur, Bağımsız Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kemal Şahin, Yönetim Kurulu Üyesi
Haldun Baydar, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Sırrı Erkan, Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Kurulu Üyeleri:

Süleyman H. Özcan, Denetim Kurulu Üyesi
Nil Sepetçi, Denetim Kurulu Üyesi
Burak Sezercan, Denetim Kurulu Üyesi

Üst Yönetim

Turgay Tanes, Genel Müdür
Hülya Demir, Genel Müdür Yardımcısı
T. Aydan Ormancı, Genel Müdür Yardımcısı
Tuğrul Gürdal, Mali ve İdari İşler Müdürü
Bülent Otuz, Proje Uygulama Elektrik ve Mekanik Müdürü
Av. Pınar Ersin Kollu, LL.M, Hukuk Müşaviri
Ayşegül Şahin Kocameşe, Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürü
Ömer Barlas Ülkü, İç Denetim ve Kontrol Müdürü
Gökhan Temel, Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdür
Gülfem Sena Tandoğan, Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdür Yardımcısı
Kaan Özsoy, Proje Uygulama İnşaat ve Mimari Müdür Yardımcısı

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

BÖLÜM III-MENFAAT SAHİPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket çalışanları ve diğer menfaat sahipleriyle açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuş olup, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmeleri azami dikkatle sağlanmaktadır. Yönetim Kurulunca yayımlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde bütün menfaat sahiplerinin hakları gözetilmektedir.

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları konusunda her türlü iletişim kanalını açık tutmak ve oluşabilecek bütün engelleri ortadan kaldırmak esastır.

Bu kapsamda, Şirket'in Etik Kuralları'nda da belirtildiği şekilde, işyeri politikası çalışanlarla sürekli iletişim içerisinde, onların istekleri de göz önünde bulundurularak belirlenmekte ve güncellenmektedir. Genel Müdür başkanlığında koordinasyon sağlama amaçlı Şirket çalışanlarının katıldığı toplantılar yapılmakta, bu toplantılar Şirket üst yönetiminin karar alma sürecinde önemli rol oynamaktadır.

Diğer menfaat sahiplerinin doğrudan yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır. Ancak Şirketin ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri etik kurallar çerçevesinde değerlendirilmekte ve sorunlar karşılıklı iletişimle çözümlenmektedir. Şirketin kira veya hizmet sözleşmeleri ile ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşme kaynaklı veya sözleşme kaynaklı olmayan talepleri, istekleri, sorunları Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü aracılığıyla şirketin ilgili komitelerine iletilmekte ve çözüm odaklı öneriler komitede görüşülerek sonuca bağlanmaktadır.

15. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimizin ana hedefi, Şirket faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarıyı devamlı kılmak için çalışanların motivasyonunun sağlanması, çalışanların mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesi, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması ve personelin eğitim ihtiyaçlarının tespit edilmesidir.

Şirketimiz bünyesinde "açık kapı politikası" uygulanmakta ve iletişim enstrümanlarının verimli bir şekilde kullanılması için gerekli her türlü zemin oluşturulmaktadır.

Şirket'in insan kaynakları politikasında belirlenen hedef ve stratejileri doğrultusunda; nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi ve bu gücün en verimli şekilde değerlendirilmesini sağlamak için, etkin ve motivasyonu yüksek bir organizasyon oluşturulması, kişisel gelişim için çalışanlara eşit fırsatlar sunulması ve onlara tatmin edici kariyer olanakları sağlanması amaçlanmaktadır.

Çalışanların herbirinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Şirket Etik Kuralları çerçevesinde korunmaktadır. Güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Çalışanlardan performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve hissedarlara katkı sağlayacağını fark etmeleri beklenmektedir.

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket Personel Yönetmeliği'nde detaylı ve açık bir şekilde çalışanlarımızın bilgisine sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Personel ile ilgili alınan tüm kararlar, söz konusu yönetmelik çerçevesinde Mali ve İdari İşler Müdürlüğü'nün bünyesinde yürütülmektedir.

Dönem içinde, ayrımcılık konusunda tarafımıza ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirket her zaman Etik Kuralları'nı benimseyen ortaklarla işbirliği geliştirmeye önem vermektedir. Müşteriler ile profesyonelce kurulan ilişkilerde dürüst ve eşit davranılmakta, sözleşmelerin güvenilirliği ön planda tutulmakta ve taahhütler zamanında yerine getirilmektedir. Tedarikçilerle kurulan ilişkilerin uzun dönemli güvene dayalı olmasına önem verilmektedir.

17. Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevre koruma, spor gibi sosyal sorumluluk kapsamına giren konularla ilgili projelere karşılıksız destek olmaya ilişkin bir kurallar bütünü içeren Bağış Yönetmeliği'ni oluşturmuştur. Söz konusu yönetmelik Ocak 2007'de yürürlüğe girmiştir.

Dönem içinde Şirket, sportif etkinlikler aracılığıyla, sivil toplum kuruluşlarına maddi ve manevi destek olmayı hedefleyen Adım Adım oluşumuna, İş Kuleleri içinde yer alan ekranlarda tanıtımını yaparak ve haber takiplerini üstlenerek destek olmuştur.

Ayrıca Şirketimiz, portföyünde bulunan alışveriş merkezlerinde kamu yararına faaliyet gösteren derneklere, vakıflara tanıtım yapma olanağı sunmakta ve bu konuda gerekli olan her türlü işbirliğini yapmaktadır.

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle hareket etmekte, yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda büyük özen göstermektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

BÖLÜM IV-YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulu'nun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Adnan Bali Yönetim Kurulu Başkanı, İcracı Olmayan
Turgut Sungur Yönetim Kurulu Başkanı Vekili, İcracı Olmayan, Bağımsız
Kemal Şahin Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan
Haldun Baydar Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız
Mehmet Sırrı Erkan, Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan

Üst Yönetim:

Turgay Tanes Genel Müdür

Yönetim Kurulu üyelerimizin ikisi, istihdam, sermaye veya ticari anlamda stratejik ortak Türkiye İş Bankası'ndan ve Şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Geçmiş faaliyet dönemi itibarıyla, bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler alması durumu Esas Sözleşme ile belirli kurallara bağlanmıştır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 18. maddesi uyarınca, "Yönetim Kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine, usul ve furuu ile eş dahil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlerinin menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemezler. Yönetim Kurulu üyelerinin, Genel Kurul'dan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler" şeklinde hüküm bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerimizin tamamı bu hükme uygun hareket etmektedir.

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Şirket'in Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ile tamamen uyumludur. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde, üyelerin mesleki tecrübesine ilişkin tavsiye niteliğinde olan hüküm, Şirket Esas Sözleşmesi (12. madde) ve faaliyetlerimizi düzenleyen SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde daha somut olarak hayata geçirilmiştir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 12. maddesine göre, Yönetim Kurulu üyelerinin ortaklığın faaliyet alanına giren konularda en az üç yıl tecrübeli olmaları gerekmektedir.

20. Şirket'in Vizyon ve Misyonu ile Stratejik Hedefleri

Yönetim Kurulu, Şirket misyonunu belirleyerek kamuya açıklamıştır. Misyonumuz, çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır mekanlar oluşturmak; istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılıkla hissedarlarımız için paylaşılabılır değeri en yüksek noktalara çıkarmaktır. Vizyonumuz, gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iş yapış biçimi, kurumsal yapısı, değerleri ve yönetim anlayışıyla küresel ölçekte ve örnek bir şirket olmak; portföy büyüklüğünü yıllar itibarıyla istikrarlı bir şekilde artırmak ve büyümeyi sürdürmektir. Portföy büyüklüğümüzü istikrarlı bir şekilde yıllar itibarıyla artırarak büyümeyi sürekli kılmak da vizyonumuz içindedir.

Yönetim Kurulu olağanüstü durum olmadığı sürece, düzenli olarak toplanarak Şirket'in hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını gözden geçirmektedir. Söz konusu konuları içeren detaylı faaliyet raporu toplantı tarihinden en az bir hafta önce Yönetim Kurulu üyelerinin incelemelerine sunulmaktadır.

Kamuya açıklanan misyonu çerçevesinde çalışmalarına devam eden Şirketimiz, kurulduğu günden bu yana akılcı yatırımlarıyla ve kaynaklarını etkin bir şekilde değerlendirerek istikrarlı büyümesini sürdürmektedir. Şirketimiz, hissedarlarına en yüksek getiriye kazandırmayı hedeflediği için sektördeki değer artırıcı fırsatların geçtiğimiz dönem içinde de takipçisi olmuştur.

21. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizde, risk yönetimi ile iç denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi faaliyetleri risk yönetimi birimi ve personeli tarafından, iç kontrol faaliyetleri ise iç denetim ve kontrol birimi ve personeli tarafından yürütülmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

"Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü" 2005 yılından itibaren faaliyet göstermekte olup, söz konusu Müdürlük, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda sırasıyla Şirket üst yönetimine, Şirket Risk Komitesine ve Yönetim Kuruluna raporlama yapmaktadır.

Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin yer aldığı "Şirket Risk Kataloğu" güncellenmekte, yeni risk türleri tanımlanmakta, potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

2008 yılında kurulan İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü, Şirketin tüm faaliyetlerini kapsayan denetim ve kontrol işlevini gerçekleştirmektedir. Söz konusu Müdürlük, Şirketin faaliyetleri ile ilişkili risklerin ilgili mevzuat ve uluslararası standartlar çerçevesinde yürütülen iç denetim ve kontrol faaliyetleriyle, Şirketin faaliyetlerinin ve bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin yeterlilik ve etkinliğini değerlendirmek ve sonuçları raporlamakla görevli olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

Risk odaklı olarak faaliyetlerini planlayan ve yürüten Müdürlük, yüksek riskli alanların süreklilik arz edecek şekilde kontrol edilmesine ve sorunların hızlı bir şekilde çözülmesinin sağlanmasına yönelik faaliyet göstermektedir.

İç denetim ve kontrol faaliyetleri, faaliyetlerle ilgili belirlenen tüm finansal ve operasyonel risklerin sürekli olarak kontrol altında tutulacak şekilde organize edilmiştir. Faaliyetlerle ilgili iş akışları, görev tanımları, yetki ve limitler yazılı olarak belirlenmiş olup, riskler paralelinde sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Faaliyetlerle ilgili iş akışları, faaliyet bazındaki risklere cevap verebilen gerekli kontrolleri içermektedir. Faaliyet bazındaki işlevsel görev ayrımları, işlem yapma ve onay yetkileri, işlem sonrası kontroller ve işleme özgü diğer kontroller ile faaliyet ve işlemlerin devamlı surette etkin, doğru, düzenli ve güvenli bir biçimde yürütülmesi sağlanmaktadır.

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumluluklarına Şirket Esas Sözleşmesi'nin 16. maddesinde yer verilmiştir. Bu madde çerçevesinde, Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder.

23. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi Genel Müdür'ün önerisi ve Yönetim Kurulu Başkanı'nın bilgisi dahilinde belirlenmektedir. Toplantı çağrısı Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili tarafından yapılmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 13. maddesi çerçevesinde, üyelerin de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırabilmesine imkan tanınmıştır. Yönetim Kurulu toplantılarına Denetim Kurulu üyeleri de davet edilmekte ve üyelere gönderilen raporların aynısı denetçilere de gönderilmektedir. Gerek üyelerin gerekse denetçilerin bilgilendirilmesi ve iletişimin kurulması konusunda Genel Müdür Asistanı görevlendirilmiştir. Yönetim Kurulu, dönem içinde on yedi (17) kez toplanmış ve yirmi dokuz (29) adet karar almıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

SPK'nın GYO'na İlişkin Esaslar Tebliği 21. maddesinde belirtilen özellik arz eden kararların oybirliği ile alınması esastır. Kararlar oybirliği ile alınmadığı takdirde, İMKB'ye gönderilecek özel durum açıklaması ile kamuya duyurulması zorunlu tutulmaktadır. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin IV. Bölümü'nün 2.17.4'üncü maddesinde yer alan tüm konularda fiilen katılım sağlanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

24. Şirket'le Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Yönetim Kurulu üyelerinin, Genel Kurul'dan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle, şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi, Şirket'in konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamayacakları ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremeyecekleri Şirket ana sözleşmemizin 18. maddesinde düzenlenmiştir.

Dönem içinde, Yönetim Kurulu üyeleri ile ilgili olarak Şirketle işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

25. Etik Kurallar

Şirketin Etik Kuralları, Yönetim Kurulu tarafından, 2003 yılı içinde, "Hissedarlar," "Faaliyet Standartları," "Çalışanlar" ve "Müşteriler-Tedarikçiler-Ortaklar" başlıkları altında oluşturularak, Şirket internet sitesinde yayımlanmış ve kamuya duyurulmuştur. Oluşturulan bu esaslara bağlı kalınmaktadır.

26. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

SPK'nın Seri: X, No: 19 sayılı tebliği gereği, icrada görevli olmayan iki Yönetim Kurulu üyesinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite kurulmuştur. "Söz konusu komitenin üyeleri arasında bağımsız üye bulunmamaktadır."

Dönem içinde, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği, Şirketimizin maruz kaldığı risklerin sistemli bir şekilde yönetilmesi amacıyla, risk yönetiminin en üst düzeydeki organı olarak görev yapmak ve Risk Yönetim Sistemi'ni Yönetim Kurulu'na karşı temsil etmek üzere "Risk Komitesi" kurulmuştur. "Söz konusu komitenin üyeleri arasında bağımsız üye bulunmamaktadır."

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumunu izlemek ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunmak üzere "Kurumsal Yönetim Komitesi" oluşturulmuştur. "Söz konusu komitenin üyeleri arasında bağımsız üye bulunmamaktadır."

27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 27.03.2009 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulu üyelerine net 2.035 TL, denetçilere ise net 1.210 TL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir.

Dönem içinde, Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve yöneticilerine borç verme, kredi verme, lehine kefalet verme vb. işlemler olmamıştır.