

# KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

## **1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI**

2004 faaliyet yılı içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanırılığının devamı sağlanarak gereken özen gösterilmiştir.

## **BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ**

### **2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi**

Yönetim Kurulumuzun 19.12.2003 tarihli kararına istinaden pay sahipleri ile ilişkiler birimi oluşturulmuştur. Pay sahipleri ile ilişkiler birimi başkanı Aslı Çağlayan; Seda Dünder'da pay sahipleri ilişkiler personelidir. 02164640860 numaralı telefon, 02164640858 numaralı faks ve [asli.caglayan@yygyo.com](mailto:asli.caglayan@yygyo.com) ve [seda.dundar@yygyo.com](mailto:seda.dundar@yygyo.com) elektronik posta adreslerinden kişilere ulaşılabilirken dönem içinde birim, kurumsal yönetim komitesi ile paralel çalışarak kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlamak amacıyla çalışmalar yapmış ve pay sahiplerinin bilgi alma haklarını etkin olarak kullanabilmelerine araç olacak haber mail grubu oluşturmuştur.

### **3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı**

Pay sahiplerinin bilgi talepleri; kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler Sermaye Piyasası ve Türk Ticaret Kanunu mevzuatı gereğince kapsam dışında tutularak, açık ve net olarak cevaplanırken şirket hakkında oluşan gelişmeler elektronik ortamda pay sahiplerinin bilgilerine sunulur. Şirket internet sitesi pay sahiplerinin kolayca şirketin yapmış olduğu açıklamalara erişebilecekleri şekilde düzenlenmiştir.

Şirketimiz üç aylık dönemler itibariyle portföyümüzdeki varlıklara ve bunların maliyet bedelleri ile en son tarihli ekspertiz raporunda belirtilen rayiç değerlerine ilişkin olarak, portföy tablosu düzenlemekte; Kurula ve Borsaya gönderilen bilgiler ayrıca internet sitesinde yayınlanmaktadır.

Ayrıca Şirketimiz son üç aylık döneme ilişkin gelişmeleri özetleyen ve yönetim kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunu, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunu, portföyde yer alan varlıklara ilişkin bilgileri, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar gibi bilgileri, şirketin bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarını içeren “üç aylık raporu” düzenlemektedir. Kurula gönderilen üç aylık rapor aynı zamanda şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurmaktadır. Ayrıca talep etmeleri halinde ortaklara da gönderilir.

Şirket esas sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiş, dönem içerisinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

#### **4. Genel Kurul Bilgileri**

Şirketimiz 2005 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısını 24 Mart 2006 tarihinde Şirket merkezinde sermayenin %30,7'sini temsil eden pay sahiplerinin huzurunda yapmış, toplantıya davet ilanı Türkiye, Dünya ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinde yayınlanmıştır. Medya toplantıya katılmamıştır.

Şirket Ortakları, toplantı gününden en geç bir hafta önce sahip oldukları hisse senetlerini veya ortak olduklarını gösterir kanıtlarını şirket merkezine getirerek giriş kartı almaları, göndermiş olduğumuz davetiye mektubunun, nama yazılı pay sahipleri için giriş kartı hükmünde olduğu, bilanço, kar/zarar cetveli ve faaliyet raporlarının ilan tarihinden itibaren şirket merkez adresinde incelemeye açık bulundurulduğu, pay sahiplerinin toplantıda hazır bulunmaları veya kendilerini örnek gösterilen vekaletname ile temsil etmeleri gerektiği Türkiye, Dünya ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinde ilan edilmiştir.

#### **5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları**

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği madde 16 uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları; yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan hisse senedi dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ve gayrimenkul senedi ihraç edemez.

Oy hakkında imtiyaz yoktur. Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirten belgeler gösterilerek el kaldırmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin 1/10'una sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir.

Şirketimizin karşılıklı iştirak içinde bulunduğu şirket yoktur.

#### **6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı**

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket'çe ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

##### **Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe**

a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu m.466 uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

### Birinci Temettü

- b) Kalandan, pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenen oranda birinci temettü verilmesine yetecek miktar ayrılır.
- c) Kalanın %5'i genel kurulca alınacak kar dağıtım kararından sonra yönetim kurulu kararı ile genel müdür ve genel müdür yardımcıları dahil memur, müstahdem ve işçiler arasında dağıtılır.

### İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- d) Safi kârdan birinci tertip yasal yedek akçeden başka pay sahipleri için TTK m.466/2,b.3 hükmünde belirtilen %5'lik kâr payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kâra iştirak etmesi kararlaştırılmış olanlara dağıtılacak kısmın 1/10'u da kanuni yedek akçeye eklenir.

Geri kalan kısım üzerinde genel kurulun tespit edeceği şekil ve surette tasarruf olunur.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen 1.temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları dahil memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

### Temettü Avansı

Şirket, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş ve bağımsız sınırlı denetimden geçmiş 3, 6 ve 9 aylık dönemler itibariyle hazırladıkları ara mali tablolarında yer alan kârları üzerinden nakit temettü avansı dağıtabilir. Dağıtılacak temettü avansı, ara dönem kârından kanunlara ve esas sözleşmeye göre ayrılması gereken yedek akçeler ile vergi, fon ve benzeri karşılıklar ve varsa geçmiş yıllar zararları düşüldükten sonra kalan kısmın yarısını geçemez.

Şirketin temettü avansı dağıtılması için, yönetim kuruluna, ilgili yıllar sınırlı olmak üzere, genel kurul kararıyla yetki verilmiş olmalıdır.

Temettü avansının dağıtım usul ve esasları hakkında Sermaye Piyasası Mevzuatına uyulur.

Yıllık karın hissedarlara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

2006 yılı içerisinde Şirket zarar etmiş olduğundan kâr dağıtamamaktadır.

## **7. Payların Devri**

Şirketin hisse senetleri A Grubu ve B Grubu olarak ikiye ayrılır. Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni hisse

senetleri ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma (rüşhan) hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Sermaye artırımlarında; sadece B grubundan pay ihraç edilir. Yeni paylar üzerinde, yönetim kurulu aksine karar almadıkça, bütün pay sahiplerinin rüşhan hakları vardır.

## **BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

### **8. Şirket Bilgilendirme Politikası**

Pay sahiplerinin malvarlıksal haklarının yanında malvarlıksal haklarının kullanımını sağlamak bakımından yönetsel hakları bulunmaktadır, zira pay sahibi sermayedar olarak ekonomik anlamda şirket malvarlığının önemli yapı taşıdır; Şirket'in yönetimi ve hukuki durumu ile ilgili olarak düzenli ve güvenilir bilgiye erişim ihtiyacı duyarlar. Kamuya da duyurulan Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilgilendirme Yönetimi'nin amacı; pay ve menfaat sahipleri ile ilgililerin bilgilendirilmesini temin etmek, Şirket'in sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeleri zamanında ve yeterli bilgi ile kamuya duyurulmasını ve bilgilere kolay erişimi sağlamaktır.

Şirket tarafından açıklanan bilgiler, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde kamunun kullanımına sunulur. Bilgilendirme yapılırken yöntem olarak, yasal düzenlemelerde öngörülenlere ek olarak, internet sitesi, elektronik posta gönderileri, basın bültenleri, medya kuruluşları ve broşürler somut olayın gereklerine uygun olarak kullanılır. Bilgilendirme Yönetimi kapsamında mevzuat ile belirlenenler dışında kamuya Şirket'in yönetimi, hukuki durumu ve Şirket projeleri ile ilgili bilgiler, yöneticiler ve yönetim kurulu üyelerince yapılacak açıklamalarla sunulur. Şeffaf yönetim anlayışımızın gereği olarak, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin veya ilgililerin yazılı bilgi talepleri yanıtlanır.

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmaz. Pay sahiplerinin haklarını kullanmakta etkin olmaları, Şirket yönetimi ile iletişim ve etkileşim içinde bulunabilmeleri için pay sahipleri ile ilişkiler birimi faaliyettedir. Pay sahipleri ile ilişkiler biriminde Aslı Çağlayan ve Seda Dündar, pay sahipleri ile yönetimin iletişimini sağlarken pay sahipliği haklarının kullanılmasını gözetirler.

### **9. Özel Durum Açıklamaları**

SPK düzenlemeleri uyarınca, Şirketimiz tarafından 2006 yılı içerisinde 21 (yirmibir) adet özel durum açıklaması yapılmıştır. İMKB tarafından ek açıklama istenmemiştir.

## **10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği**

Şirket internet sitesi adresi [www.ygyo.com](http://www.ygyo.com) 'dir. İnternet sitesinde; Ticaret sicil bilgileri, Ortaklık ve yönetim yapısı,İmtiyazlı paylar hakkında bilgi, Değişikliklerin yayınlandığı ticaret sicil gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte şirket esas sözleşmesinin son hali, Özel durum açıklamaları, Yıllık faaliyet raporları,Periyodik mali tablo ve raporlar, İzahnameler, halka arz sirküleri, GK toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu, çağrı yoluyla hisse senedi veya vekalet toplanmasında hazırlanan zorunlu bilgi formları ve benzeri formlar, Sermaye piyasası araçlarının değerine etki edebilecek önemli yönetim kurulu kararlarının toplantı tutanakları ve sıkça sorulan sorular başlığı altında şirkete ulaşan bilgi talepleri, soru ve ihbarlar ve bunlara verilen cevaplar ile mevcut ve gelecek projeler hakkında bilgiler yer alır.

## **11. Gerçek Kişi ve Nihai Hakim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklaması**

Şirketin gerçek kişi nihai hakim pay sahipleri istendiği takdirde şirketimiz tarafından açıklanmaktadır.

## **12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması**

İçeriden öğrenebilecek olan kişiler aşağıda belirtilmiştir:

- 1) Adnan Başkır - Yönetim Kurulu Başkanı
- 2) Işık Gökkuş - Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi
- 3) Vedat Kalkuz - Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
- 4) Mehmet Uğurlu - Yönetim Kurulu Üyesi, Denetimden Sorumlu Komite Başkanı
- 5) H. Fehim Üçışık - Yönetim Kurulu Üyesi, Kurumsal Yönetim Komite Başkanı
- 6) Tavit Köletavitoğlu - Yönetim Kurulu Üyesi, Kurumsal Yönetim Komite Üyesi
- 7) Gülen Başkır - Yönetim Kurulu Üyesi
- 8) Engin Yeşil - Şirket hissedarı
- 9) Rudolph Younes - Şirket hissedarı

## **BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ**

### **13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

Menfaat sahibi, işletmenin hedeflerine ulaşmasında ve faaliyetlerinde ilgisi olan herhangi bir kimse, kurum veya çıkar grubu olarak nitelendirilmektedir yani esas itibarıyla şirket ile doğrudan ilişki içerisinde bulunan üçüncü kişileri ifade etmek üzere kullanılan bir tanımlamadır.Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ile düzenlenmediği durumlarda,

menfaat sahiplerinin çıkarları iyiniyet kuralları çerçevesinde ve şirket imkanları ölçüsünde, şirketin itibari da gözetilerek korunur, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgilendirilirler.

#### **14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

Şirket faaliyetlerini, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde dürüst, güvenilir ve kamuya açık olması sayesinde menfaat sahipleri şirketin durumu hakkında doğru bilgilendirilir.

#### **15. İnsan Kaynakları Politikası**

Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnsan Kaynakları Yönetimi, ortak kurumsal değerleri temel alan genel yönetim ilkeleri; öncülük, saygınlık, tam bilgilendirme, esneklik, değer oluşturma ve yetkilendirme kavramları çerçevesinde bütünleşirken insan önceliklidir. İnsan kaynaklarının en etkin ve verimli biçimde kullanılması ve yönetim gücünün Şirket hedefleri doğrultusunda yönlendirilmesi amacıyla sürekli kaliteyi iyileştirici süreç ve sistemlerle bireysel performansı ve takım performansını geliştirmek, çalışanlara profesyonel bir iş ortamı ve kariyer geliştirme fırsatları oluşturmak İnsan Kaynakları Yönetimimizin hedefidir.

Bu doğrultuda:

- Tüm çalışanlara, yeteneklerini ve becerilerini kullanabilecekleri bir çalışma ortamı sağlanır.
- Çalışanların reel ücret artışında, eğitim ihtiyaçlarının belirlenmesinde ve kariyer planlarının yapılmasında objektif ölçütler dahilinde değerlendirilmesi sağlanır.
- Çalışanlara gelişmelerini sağlayacak, başarılarını artıracak ve onları üst görevlere hazırlayacak şirket içi ve dışı eğitim ortamları oluşturulur.
- Karşılıklı saygı, güven, anlayış ve etkin iletişim çerçevesinde yeni fikirlerin oluşmasına ve önerilmesine zemin hazırlanır, sorunlara çözüm getirilir.
- Başarıyı teşvik eden ve ödüllendiren sistemler geliştirilir ve uygulanır.
- Çalışma Ortamında; bireylerin onur ve değerlerine saygı gösterilir. Bunun için objektif, işbirliği ve ekip çalışma ortamında çalışanların en yüksek performans düzeylerini teşvik edilir. Birey haklarına saygı duyulur. Çalışanlarla zamanında ve açıkça yapılan görüşmeler, ister onlardan gelsin isterse yönetimin kendisinden, teşvik edilir. Yöneticiler kendilerine bağlı elemanların performansından ve gösterdikleri gelişmeden sorumludurlar. Her koşulda şirket içi sosyal denge korunur.
- Bireysel yeteneklerin geliştirilmesini teşvik edilir. Bu sağlıklı yerleştirme, yönlendirme ve geliştirme çalışmaları ile yapılır. Geliştirmenin sorumluluğu çalışanlar, yöneticiler ve şirket tarafından paylaşılır.
- Çalışanların kendilerini geliştirmeleri için eşit fırsat verilir ve iyi performans objektif bir şekilde ödüllendirilir.

Performans objektif bir şekilde, işle ilgili kriterler ile değerlendirilir ve ona göre ödüllendirilir.

Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci olarak Birol Şeflek atanmıştır.

## **16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler**

Müşterinin satın aldığı mala ilişkin talepleri süratle karşılanır ve olabilecek gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir. Pazarlama ve satışta müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri alır.

## **17. Sosyal Sorumluluk**

Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, sektöründe değişen pazar koşullarına sürekli adapte olmayı hedefleyen, genç ve dinamik bir çizgi izlemektedir. Global Pazar koşullarında uluslararası yatırımcılarla birlikte çalışmak Y ve Y GYO'nun başarı için inandığı değerlerin başında gelmektedir Bu amaçla Y ve Y GYO, Ağustos 1999'da NAREIT'e (National Association of Real Estate Investment Trusts) kurumsal üye, Şubat 2000 tarihinde de ULI (Urban Land Institute) kuruluşuna üye olmuştur.

## **ŞİRKETİN DESTEKLEDİĞİ SOSYAL FAALİYETLER**

### **1-) 2 – 3 Mayıs 2006- “Gayrimenkul Zirvesi 6” Konferansı**

Y&Y GYO'nun sponsor olarak katkıda bulunduğu Gayrimenkul Zirveleri, düzenlenmeye başladığı 2000 yılından beri, Türkiye'de gayrimenkul sektörünün gündemini belirlemiş ve tüm sektör tarafından benimsenerek geleneksel bir hale gelmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) tarafından Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Urban Land Institute(ULI), National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT), European Public Real Estate Association (EPRA) ve Federation of American Scientists (FAS)'in katkılarıyla düzenlenen Gayrimenkul Zirvesi 6, 2 – 3 Mayıs 2006 tarihlerinde Swissotel'de gerçekleştirilmiştir.GYO'ların yanı sıra, yatırım danışmanlık, inşaat, proje yönetimi ve finans şirketleri ve üniversitelerin ilgili bölümlerinin katılımıyla tüm gayrimenkul sektörünü bir araya getirerek, uluslararası yatırımcılarını buluşturan zirvede geleceğe dönük beklentiler ve çözüm önerileriyle ortak bir platform yaratılmıştır.

### **2-) 11-12 Mayıs 2006- Forum İstanbul**

Y&Y GYO'nun ana sponsor olarak destek verdiği Forum İstanbul 2006, 11-12 Mayıs 2006 tarihlerinde “Gelecek şimdi başlıyor” sloganıyla Swissotel'de gerçekleştirildi.

5. kez düzenlenen ve “Yarının kurulması için yeni bir birlikte yaşam formülü arayışı, Co-Habitanace” yaklaşımının ele alındığı Forum İstanbul'a ekonomi, siyaset, teknoloji, strateji gibi birçok alanda uzman yerli ve yabancı konuşmacı katıldı.

### **3-) 3 Ekim 2006- “Gayrimenkul Guruları İstanbul’da” Konferansı**

Türk Gayrimenkul sektörünün gündemini belirleyen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER), 3 Ekim 2006’da Çırağan Sarayı’nda “Gayrimenkul Guruları İstanbul’da” konferansını düzenledi.Şirketimizin de destek verdiği konferanta dünyaca ünlü gayrimenkul yatırım ustası Samuel Zell ve NAREIT Başkanı Steven Wechsler bir araya geldi. Türk gayrimenkul ve finans sektörünün ünlü isimlerinin bulunduğu konferasta, GYO’ların küreselleşmesi, global sermaye akışı ve yükselen pazarlar gibi konular ele alındı.

### **4-) 31 Ekim 2006 - “Forum İstanbul” Uluslar arası Yarıyıl Konferansı**

“Yarının Kurulması – Hedef 2023” başlığını taşıyan “Forum İstanbul”, 2023 yolunda her yıl düzenlediği ana konferansların yanı sıra, bu yıl farklı alanlarda “ara konferanslar” düzenlemeye karar vermiştir.

Y&Y GYO’nun sponsor olduğu 31 Ekim 2006 tarihindeki ilk yarıyıl konferansı’nın ana teması; Merkez Bankası Politikaları, Finans Piyasaları ve Sermaye Piyasaları oldu.

### **5-) 15 Kasım 2006- “Konut Finansmanı ve Türkiye 3” Konferansı**

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) tarafından düzenlenen ve şirketimizin de ana sponsor olarak desteklediği “Konut Finansmanı ve Türkiye” konferansı’nın üçüncüsü 15 Kasım 2006’da Swissotel’de yapıldı.

Gayrimenkul sektörü temsilcilerinin bulunduğu konferansta; uzun vadeli konut finansmanına yönelik modeller ve ipoteye dayalı konut finansman sistemlerinin gelişmiş ülkelerdeki uygulamaları ile Türkiye’de çok yakın zamanda hayata geçecek olan sistemle ilgili konular ele alınarak, global sermaye ve gayrimenkul yatırımları değerlendirilmiştir.

## **BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU**

### **18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler**

Yönetim kurulu genel kurulda pay sahiplerinin kendisine vermiş olduğu yetki doğrultusunda, mevzuat, esas sözleşme, şirket içi düzenlemeler ve politikalar çerçevesinde yetki ve sorumluluklarını kullanır ve şirketi temsil eder.

#### **Yönetim Kurulu**

Adnan Başkır	Başkan
Vedat Kalkuz	Başkan vekili
Işık Gökkaya	Üye, Genel Müdür
Tavit Köletavitoğlu	Üye

Gülen Başkır	Üye
Mehmet Uğurlu	Üye (bağımsız)
H. Fehim Üçışık	Üye (bağımsız)

## **19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri**

Şirket esas sözleşmesinin “Yönetim Kurulu” başlıklı maddesine göre;“Şirkette görev alacak yönetim kurulu üyelerinin,

- müflis olmamaları ve zimmet, ihtilas, irtikap, rüşvet, emniyeti suistimal, sahtecilik, hırsızlık, dolandırıcılık, istihsal kaçakçılığı hariç kaçakçılık gibi yüzkıztarıcı suçlardan dolayı veya Sermaye Piyasası Kanunu’na muhalefetten dolayı hüküm giymemiş olmaları,
- sermaye piyasası faaliyetlerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet izinlerinden biri veya birkaçı, sürekli veya geçici olarak kaldırılmış veya Borsa üyeliğinden geçici veya sürekli olarak çıkarılmış kuruluşlarda bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu tespit edilmiş kişilerden olmamaları,
- gayrimenkul geliştirme, inşaat mühendisliği, mimarlık, ekonomi, işletme, hukuk, finans veya benzeri alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olmaları,
- ortaklığın faaliyet konusu ile ilgili alanlarda en az 3 yıl tecrübeli olmaları şartları aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun T.C. vatandaşı olmaları ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

Ayrıca yönetim kurulunda görev alacak üyelerin en az 1/3’ü ile ;

- sermaye piyasası mevzuatında tanımlanan lider girişimci,
- lider girişimcinin %10’dan fazla paya ve ya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler,
- ortaklıkta % 10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda
- ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- danışmanlık hizmeti alınan şirket,
- işletmecisi şirketler,

ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortakların %10’dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmamış olmalı ve eş dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhri hısımlık bulunmamalıdır. 1/3’ün hesaplanmasında küsuratlı sayı ortaya çıktıği takdirde en yakın tam sayı esas alınır

## **20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri**

Yve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın başlıca hedefleri ve şirket politikası, yeni projeler geliştirmek üzere yerli ve yabancı ortaklarla anlaşmalar yapmak, depreme dayanıklı malzeme ve en son teknoloji kullanılarak yeni yerleşim merkezleri inşa etmek, sadece belli bir bölümüne değil toplumun bütün kesimlerine hitap etmek, karlılığı artırmak ve yatırımcıların riskini azaltmak amacıyla dengeli bir portföy yapısına sahip olmak, gelişmiş pazarlarla bilgi transferi ve iletişim içerisinde bulunmak ve Türk gayrimenkul sektörünün potansiyeli hakkında uluslar arası yatırımcılara bilgi aktarmaktır.

### **Yatırım Amacı /Stratejisi**

SPK tarafından belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktır. Müstakil, bahçeli ev projelerine ağırlık verilmesi düşünülmektedir. Her türlü sosyal alanları içeren, depreme dayanıklı, az katlı konutları içeren, şehirden uzak olmayan, ana arterlere yakın projelere yatırım yapılması planlanmaktadır.

## **21. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması**

Kuruluşundan bu yana yatırım portföyünde villa, daire, devremülk, arsa, iş merkezi ve eski eser restitüsyon projesi gibi farklı türden gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri bulunduran Şirket, portföy çeşitlendirmesi yöntemiyle yatırım riskini azaltmaktadır. Portföyün oluşturulmasında göz önünde tutulan başlıca kriterler, proje karlılığı, geri dönüş süresi ve proje riskidir.

Finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde gözetilmelerini teminen kurulan denetimden sorumlu komite, şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve şirket iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

## **22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticileri Yetki ve Sorumlulukları**

Şirketin yönetim ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirketin ünvanı altına konmuş ve ilzama yetkili bir kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Şirketi temsil ve ilzama Işık Gökkaya yetkilidir.

Şirket yöneticileri görevlerini adil, şeffaf, hesap verilebilir ve sorumlu bir şekilde yürütürler. Yöneticiler görevlerini yerine getirirken mevzuata, esas sözleşmeye, şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyarlar; yapılan işlerin bunlara uygunluğu ile ilgili olarak yönetim kuruluna bilgi verirler.

### **23. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

Yönetim kurulu bir şirketin stratejik karar alma, temsil ve en üst seviyede yürütme organıdır. Yönetim kurulu kararlarını alırken ve bunları uygularken, şirketin piyasa değerinin mümkün olan en üst seviyeye çıkarılmasını hedefler. Yönetim kurulu bunun bilinci içerisinde şirket işlerini pay sahiplerinin uzun vadeli ve istikrarlı bir kazanç sağlamasını temin edecek şekilde yürütür.

2006 faaliyet yılında yönetim kurulu 29 kez toplanmıştır.

### **24. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı**

Yönetim kurulu üyeleri, TTK.nun m.334 ile getirilen şirketle muamele yapma yasağından ve m.335 ile getirilen rekabet yasağından muaf tutulmak için ortaklık genel kurulundan izin alamazlar.

Yönetim kurulu üyelerinden biri genel kuruldan izin almadan kendi veya başkası adına bizzat veya dolayısıyla şirketle şirket konusuna giren ticari muamele yapamaz. Aksi takdirde şirket yapılan muamelelerin batıl olduğunu iddia edebilir.

### **25. Etik Kurallar**

Yönetim Kurulu tarafından şirket ve çalışanlar için etik kurallar oluşturulmuş; şirket çalışanlarına ve bilgilendirme politikası çerçevesinde şirket internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. Buna göre Şirket'in ortak değerleri şunlardır:

- a) Topluma duyarlılık,
- b) Güvenilirlik ve dürüstlük,
- c) İş ahlakı,
- d) Pay sahiplerine özen ve öncelik,
- e) Takım ruhu ve dayanışma anlayışına sahip olma,
- f) Dinamiklik,
- g) Özgüvene sahip olma,
- h) Objektif olma,
- i) Bağımsızlık,

j) Uyumluluk,

k) Dışa dönüklük,

l) Tutarlılık.

## **26. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı**

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla denetimden sorumlu komite ile kurumsal yönetim komitesi oluşturulmuştur. Komite başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. (Denetimden sorumlu komitede Mehmet Uğurlu'nun komite başkanı, Vedat Kalkuz'un üye; Kurumsal yönetim komitesine H.Fehim Üçışık'ın komite başkanı, Tavit Köletavitoğlu'nun da üye olarak seçilmesine karar verilmiştir.)

Komiteler kendi yetki ve sorumluluğu dahilinde hareket eder ve yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur, ancak nihai karar yönetim kurulu tarafından verilir.

## **27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar**

24.03.2006 tarihli genel kurulumuzda yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık brüt 900,00 YTL. ödenmesine karar verilmiştir.

Y ve Y GYO faaliyet yılı içerisinde yönetim kurulu üyelerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, 3. kişi aracılığı ile şahsi kredi altında kredi kullandırmamıştır.