

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Temmuz 2003'te yayınlanan ve Şubat 2005 tarihinde revize edilen "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne uyum sağlama yönünde elinden gelen her türlü gayreti özveriyle gösteren Y&Y GYO, 2008 faaliyet yılında da ilkelerin uygulanırılığını azami derecede dikkat göstererek sağlamıştır. Bu doğrultuda da, yönetim kurulumuzun teklifi üzerine Şirketimiz ile Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. arasında "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Sözleşmesi" 15.02.2008 tarihinde akdedilmiştir.

Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş., 2007 yılı için Şirketimizin ulusal Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunu 10 üzerinden 7,88 (%78,83) olarak belirlemişken, 2008 yılında notumuz 8,16'ya (%81,56) yükselmiştir. Şirketimiz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları arasında kurumsal yönetim derecelendirme notunu açıklayan ilk ve tek şirkettir. Kurumsal yönetim derecelendirme raporlarına internet sitemizden (www.ygygo.com) ulaşılması mümkündür.

Y & Y GYO A.Ş. için belirlenen 8,16'lık not; şirketin SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne önemli ölçüde uyum sağlamış olduğunu, çoğu gerekli politika ve önlemleri uygulamaya koyduğunu göstermektedir.

Nihai derecelendirme notu SPK'nın konuya ilişkin ilke kararı çerçevesinde farklı şekilde ağırlıklandırılmış dört ana başlık (Pay Sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık, Menfaat Sahipleri, yönetim kurulu) altında yapılan değerlendirme sonucu belirlenmiştir. Kurumsal yönetim derecelendirme notumuzun ana başlıklar itibarıyla dağılımı aşağıda yer almaktadır;

Alt Kategoriler;	Ağırlık	Alınan Not
Pay Sahipleri	0.25	82,73 %
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0.35	87,37 %
Menfaat Sahipleri	0.15	71,75 %
Yönetim Kurulu	0.25	78,14 %
Toplam	1.00	81,56 %

Işık Gökkaya
Yönetim Kurulu Üyesi

Tavit Köletavitoğlu
Yönetim Kurulu Başkanı

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve şirket içi düzenlemelere uyulması ve bu hakların kullanılmasını sağlamak amacıyla yönetim kurulumuzun 19.12.2003 tarihli kararına istinaden pay sahipleri ile ilişkiler birimi oluşturulmuştur. Pay sahipleri ile ilişkiler birimi başkanı Aslı Çağlayan Pekiyi; Seda Dündar da pay sahipleri ilişkiler personeldir. +90 (216) 4640860 numaralı telefon, +90 (216) 4640858 numaralı faks ve asli.caglayan@yygygo.com ve seda.dundar@yygygo.com elektronik posta adreslerinden kişilere ulaşılabilirken dönem içinde birim, Kurumsal Yönetim Komitesi ile paralel çalışarak kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlamak amacıyla çalışmalar yapmış ve bu doğrultuda pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel tutulmasını gözeterek; pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak karşılamıştır. Pay sahiplerinin haklarını kullanmakta etkin olabilmeleri, şirket yönetimi ile yeterli düzeyde iletişim ve etkileşim içinde bulunabilmeleri için aktif şekilde çalışan pay sahipleri ile ilişkiler biriminin görevleri ise şu şekildedir;

a) Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

- b) Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- c) Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlamak,
- d) Genel kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak,
- e) Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine yollanmasını sağlamak,
- f) Mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dâhil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek.

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmaz. Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler pay sahiplerinin kullanımına sunulur. Bilgi, tam ve gerçeği dürüst bir biçimde yansıtabilecek şekilde zamanında ve özenli bir şekilde verilir.

Bilgi verme yükümlülüğünün kapsamına, şirketin sermaye, yönetim veya denetim bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkili olduğu gerçek ya da tüzel kişiler ile şirket arasındaki hukuki ve ticari ilişkiler de girer. Pay sahibinin bilgi alma hakkı, aynı zamanda yönetim kurulu ve denetçilerin de bilgi verme yükümlülüğünü ifade eder. Genel kurul veya yönetim kurulu ancak ticari sırların muhafazası veya korunmaya değer bir şirket menfaatinin bulunması gerekçesi ile inceleme ve bilgi talebini reddedebilir. Özel denetçi tayinini istemek hakkı da bilgi alma hakkının bir parçası olduğunun farkında olan şirketimiz, tavsiye niteliğinde olan bu prensibin uygulanabilirliği üzerinde çalışmaktadır.

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. Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır. 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 Rapor" 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.

Pay sahiplerimizin taleplerinin yerine getirilmesinde ilgili mevzuata ve esas sözleşmeye uyuma azami özen gösterilmekte olup, 2008 yılında pay sahibi haklarının kullanımı ile ilgili olarak Şirketimize intikal eden herhangi bir yazılı/sözlü şikayet veya Şirketimiz hakkında açılan herhangi bir idari/kanuni takip bulunmamaktadır. Pay sahipleri ile çıkabilecek anlaşmazlıklar konusunda ise sorun pay sahibinin iletmesi veya Şirketin fark etmesi ile hızlı bir şekilde uzman personel, kurumsal yönetim komitesi ve yönetim kurulu vasıtasıyla çözüme ulaştırılacaktır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Şirket esas sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiş, dönem içerisinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır. Özel denetçi atanması talebinin ana sözleşmede bireysel bir hak olarak düzenlenmesi hususunun gelişmelere bağlı olarak ileride değerlendirilmesi düşünülmektedir.

4. Genel Kurul Bilgileri

Şirketimiz 2007 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısını 20 Mart 2008 tarihinde Şirket merkezinde sermayenin %30,7'sini temsil eden pay sahiplerinin huzurunda yapmış, toplantıya davet ilanı Türkiye, Dünya ve Türkiye Ticaret Sicili Gazeteleri'nde ilan sürelerine uygun olarak yayınlanmıştır. Medya toplantıya katılmamıştır. Pay sahibi veya vekili sıfatı ile giriş kartı almayan kişilerin toplantıda söz ve oy hakkı yoktur.

Şirket Ortakları, toplantı gününden (20.03.2008) iki iş günü öncesi mesai saati sonuna kadar şirketimizden giriş kartları almaları, 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 vekâletname ile temsil etmeleri gerektiği Türkiye, Dünya ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinde ilan edilmiştir. Genel kurul ilanı ve gündem maddeleri ile ilgili dokümanlar (Yıllık Faaliyet Raporu, mali tablo ve raporlar, kar dağıtım önerisi, genel kurul gündem maddeleri ile ilgili hazırlanan bilgilendirme dokümanı ve gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler ile esas sözleşmenin son hali), mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, www.ygygo.com adresli şirket internet sayfamızda da yayınlanmıştır. Böylelikle en fazla sayıda pay sahibine ulaşılması ve kolaylığın sağlanması hedeflenmiştir.

Şirketimizin nama yazılı hisseleri bulunmamaktadır. Genel kurul toplantısından önce pay sahiplerine sunulan bilgi, gündem maddeleri ile ilişki kurulmasında kolaylık sağlayacak şekilde olması gözetilerek genel kurul toplantısı için davet usulü, içeriği ve zamanlaması; pay sahiplerinin toplantı gündem maddeleri hakkında yeterince bilgilendirilmesini sağlayacak şekilde yapılmıştır. Genel kurul toplantısı öncesinde kendisini vekil vasıtasıyla temsil ettirecekler için vekâletname örnekleri ilan edilmekte ve İnternet sitesi vasıtasıyla pay sahiplerinin bilgilerine sunulmaktadır.

Genel kurul'da kullanılacak toplam oy adedi ve sahip olunan imtiyaz, pay sahipleri bazında sınıflandırılarak yönetim kurulunca tespit ettirilir ve toplantı başlangıcında pay sahiplerinin bilgisine sunulur. Genel kurul toplantısında Yıllık Faaliyet Raporunun ve şirketin performans göstergelerinin tartışılması imkanı pay sahiplerine tanınır. Medyada çıkan şirket hakkındaki ihtilafli konulara ilişkin haber ve analizler hakkında pay sahiplerine bilgi verilir. Toplantı başkanı, toplantıyı adil, etkin ve pay sahiplerinin haklarını kullanmalarını sağlayacak şekilde yönetir. Toplantı başkanı genel kurul toplantısında pay sahiplerince sorulan her sorunun doğrudan genel kurul toplantısında cevaplandırılmış olmasını sağlar. Sorulan sorunun gündemle ilgili olmaması ve hemen cevap verilemeyecek kadar kapsamlı olması halinde ise, sorulan soru en geç bir hafta içerisinde yazılı olarak cevaplanır. Yönetim kurulu üyeleri, mali tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler ile gündemde özellik arz eden konularda açıklamalarda bulunmak üzere konu ile ilgili kişiler toplantıda hazır bulunurlar. Toplantı başkanı, toplantıya katılan pay sahiplerinin çoğunluğunun iradesini yansıtabilecek oylama yöntemlerini uygulama konusunda gerekli tedbirleri alır. Toplantıda her gündem maddesi ayrı ayrı oylanır. Oylama sonuçlarına ilişkin herhangi bir şüphe oluşmaması için genel kurul toplantısı bitmeden oylar sayılır ve oylama sonuçları duyurulur.

Şirketimizin geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya bilgimiz dahilinde gelecek dönemlerde planladığı yönetim ve faaliyet organizasyonunda önemli bir değişiklik söz konusu değildir. Böyle bir değişiklik söz konusu olduğu takdirde mevzuat hükümleri dahilinde kamuya duyurulacaktır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

2008 yılı içerisinde pay sahipleri tarafından gündeme madde eklenmesi yönünde herhangi bir talep olmamıştır. Olağan Genel Kurul, her hesap dönemi sonundan itibaren üç ayı geçmemek üzere mümkün olan en kısa sürede toplanır.

Genel kurul toplantılarımız, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak şekilde, pay sahipleri için mümkün olan en az maliyetle ve en az karmaşık usulde gerçekleştirilmektedir. Genel kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya aynı ilde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Önceden muhtemel katılımcı sayısı tespit edilmeye çalışılmıştır. Dolayısıyla genel kurul toplantılarımızın yapıldığı mekân bütün pay sahiplerinin katılımına olanak verecek özelliktedir.

Genel kurul toplantılarında gündemde yer alan konular ayrıntılı açık ve anlaşılır bir yöntemle aktarılmakta; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı verilmekte ve sağlıklı bir tartışma ortamı oluşturulmaktadır. Toplantı tutanakları, hazirun cetveli, vekâlet örneği ve gündem maddeleri internet sitesinde her zaman ulaşılabilir şekilde yayınlanmaktadır.

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

Ayrıca Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilir, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

A- Taraflar

- Şirkette sermayenin %10 veya üzerinde paya veya oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Şirketin iştirakleri.

B- Özellik Arz Eden Kararlar

- Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- Şirketin hisse senetlerinin halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin 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. Oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kesinlikle kaçınılmakta; pay sahiplerine haklarını kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Azınlık haklarının kullanımına azami özen gösterilmektedir; bu konuda 2008 faaliyet yılı içerisinde herhangi bir eleştiri veya şikayet olmamıştır. Şirket politikasının temelinde yer alan şeffaflık sebebiyle genel kurul toplantılarına söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya katılabilmektedir.

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 madde 466 uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen oranda Birinci Temettü verilmesine yetecek miktar ayrılır.

c) Kalanın %5'i Genel Kurul'ca 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 Akçe'den başka pay sahipleri için Türk Ticaret Kanunu madde 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 kurul'un 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 kârdan pay dağıtılamaz.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

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 dağıtılabilmesi için, yönetim kuruluna, ilgili yılla 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.

Kar dağıtım politikamız Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas sözleşmemiz çerçevesinde belirlenmiştir. 2008 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 (rüçhan) 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 rüçhan hakları vardır.

Ana sözleşmemizde pay sahiplerinin paylarını serbestçe devretmesini zorlaştıracı herhangi bir hükme yer verilmemektedir.

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 ve internet sitemizde yer alan 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

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

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 Dünder, pay sahipleri ile yönetimin iletişimini sağlarken pay sahipliği haklarının kullanılmasını gözetirler.

Kurumsal Yönetim Komitesi kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Yatırımcılardan ve diğer kişilerden gelen sorular sorunun içeriğine göre yönlendirilerek uzman kişilerce cevaplandırılması sağlanmaktadır.

9. Özel Durum Açıklamaları

SPK düzenlemeleri uyarınca, Şirketimiz tarafından 2008 yılı içerisinde 12 (oniki) adet özel durum açıklaması yapılmıştır. İMKB tarafından ek açıklama istenmemiştir. Kamuya yapılan açıklamalarla ilgili yürütülen çalışmalar Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesinin gözetiminde gerçekleştirilmektedir. Şirketin sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler gecikmeksizin kamuya duyulur. Şirketin finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde önemli bir değişiklik olması halinde veya yakın bir gelecekte önemli bir değişikliğin ortaya çıkmasının beklendiği durumlarda, ilgili düzenlemelerde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, kamuoyu bilgilendirilir. Şirketin kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulur. Şirket hisse senetleri yurt dışında kote olmadığından ötürü ek yükümlülükler bulunmamaktadır. Özel durumlar zamanında Sermaye Piyasası Mevzuatına ve İlgelere uygun ve özenle yapıldığından ötürü SPK tarafından herhangi bir yaptırım ile karşılaşılmamıştır.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket internet sitesi adresi www.ygygo.com 'dir. SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde kamunun aydınlatılmasında internet adresi aktif olarak Türkçe ve yabancı yatırımcıların da yararlanması açısından İngilizce olarak SPK ilkelerinin paralellğinde kullanılmaktadır. 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, izahnameler, halka arz sirküleri, genel kurul 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 almakla birlikte, şirket tarafından kamuya açıklanmış bilgilere internet üzerinden erişim sağlanmaktadır. Şirketin antetli kâğıdında İnternet sitesinin adresi yer almaktadır.

Yapılacak genel kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve genel kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek bir şekilde yer verilmiştir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

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

Şirketimizin sermaye yapısı ve/veya yönetim kontrolüne ilişkin değişiklikler Sermaye Piyasası Mevzuatı ve SPK düzenlemeleri doğrultusunda açıklanmaktadır.

Şirketin gerçek kişi nihai hakim pay sahibi/sahipleri dolaylı ve karşılıklı iştirak ilişkilerinden arındırılmak sureti ile sahip oldukları oy oranları tabloda gösterilmektedir:

Hissedarlar		31 Aralık 2008		31 Aralık 2007	
		Pay oranı	Tutar	Pay oranı	Tutar
Halka Açık Kısım	B Grubu Hisse Senetleri	69,30%	22.983.530	69,30%	22.983.530
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.		15,35%	5.089.500	15,35%	5.089.500
	A Grubu Hisse Senetleri	2,26%	748.550	2,26%	748.550
	B Grubu Hisse Senetleri	13,09%	4.340.950	13,09%	4.340.950
Rudolph Younes		15,35%	5.089.500	15,35%	5.089.500
	A Grubu Hisse Senetleri	2,26%	748.550	2,26%	748.550
	B Grubu Hisse Senetleri	13,09%	4.340.950	13,09%	4.340.950
TOPLAM		100,00%	33.162.530	100,00%	33.162.530
	Toplam A Grubu H. Senetleri	4,51%	1.497.100	4,51%	1.497.100
	Toplam B Grubu H. Senetleri	95,48%	31.665.430	95,48%	31.665.430

YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET A.Ş. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI							
PAY SAHİBİNİN ADI VE UNVANI	ÇIKARILMIŞ SERMAYE	ÖDENMİŞ SERMAYE	ÖDENMEMİŞ SERMAYE	HİSSE ADEDİ	HİSSE ORANI	YEŞİL İNŞAAT Y&Y GYO PAYI	Y&Y GYO DOLAYLI PAYLARI
Emel Yeşil Küçükçolak	750.000	750.000		750.000	7,5%	5.089.500	381.713
Fatma Yücel Yeşil	80.000	50.000	30.000	80.000	0,8%	5.089.500	40.716
Kamil Engin Yeşil	8.894.500	4.796.141	4.098.359	8.875.000	88,95%	5.089.500	4.526.856
Ahmet Emre Küçükçolak	500	500		500	0,01%	5.089.500	254
Mustafa Yeşil	150.000	49.500	100.500	150.000	1,5%	5.089.500	76.343
Adi Chabli	125.000	125.000		125.000	1,25%	5.089.500	63.619
TOPLAM	10.000.000	5.771.141	4.228.859		100%		5.089.500

Pay sahipleri, şirket yönetiminde etkinlik sağlamak amacıyla herhangi bir oy sözleşmesi yapmamıştır.

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

İçeriden öğrenilen bilgilerin kullanımının önlenmesi için gerekli her türlü tedbir alınmaktadır. İçeriden öğrenebilecek olan kişiler aşağıda belirtilmiştir:

- 1) Tavit Köletavitoğlu - Yönetim Kurulu Başkanı
- 2) Adnan Başkır - Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Kurumsal Yönetim Komite Üyesi
- 3) Işık Gökçaya - Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi
- 4) Prof.Dr. Derin Orhon - Yönetim Kurulu Üyesi, Kurumsal Yönetim Komite Başkanı
- 5) Mehmet Uğurlu - Yönetim Kurulu Üyesi, Denetimden Sorumlu Komite Başkanı
- 6) Prof.Dr. H. Fehim Üçışık - Yönetim Kurulu Üyesi, Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
- 7) Günay Yavaş - Yönetim Kurulu Üyesi
- 8) Engin Yeşil - Şirket hissedarı
- 9) Rudolph Younes - Şirket hissedarı
- 10) Serap Evcik - Genel Müdür Asistanı

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

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. Kurumsal yönetim uygulamalarıyla menfaat sahiplerinin mevzuat veya sözleşmeler ile düzenlenen haklarının garanti altına alınması amaçlanmaktadır. Menfaat sahipleri ile açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuş olup, kendilerini ilgilendiren konularda bilgi edinmeleri azami dikkatle sağlanmaktadır. Şirket menfaat sahipleri ile profesyonelce kurduğu ilişkilerinde dürüst ve eşit davranmayı kendisine borç bilir. Sözleşmelerin güvenilirliğini ön planda tutar ve taahhütlerini her zaman yerine getirir. Şirketin kurumsal yönetim bilinci, menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını garanti altına almaktadır.

Menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmaları ortaya çıktığında veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dahil olması durumunda, sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli ve hızlı sonuca ulaşılmasını sağlayan bir politika izlenir, her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenir. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ile düzenlenmediği durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve şirket imkanları ölçüsünde, şirketin itibarı da gözetilerek korunur. Menfaat sahipleri, haklarının korunması ile ilgili şirket politikaları ve prosedürleri hakkında yeterli bir şekilde bilgilendirilir.

Şirket ile menfaat sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında şirket öncü rol oynar. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ile düzenlenmediği durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Şirket imkanları ölçüsünde, Şirket'in itibarı da gözetilerek korunur.

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirket faaliyetlerinin, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde dürüst, güvenilir ve kamuya açık olması sayesinde menfaat sahipleri şirketin durumu hakkında doğru bilgilendirilir. Menfaat sahiplerinden gelen bildirimler, konu ile ilgili uzman birimlere yönlendirilerek üst yönetimin bilgisine sunulur. Bu doğrultuda menfaat sahiplerinin yönetime katılımı sağlanarak çözüm önerilerine artı değerlerin eklenmesi sağlanır. Menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını doğrudan yönetime iletilmesine imkân tanınmıştır.

Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticiler menfaat sahiplerini zarara uğratmak kastıyla malvarlığının azalmasına yol açacak tasarruflarda bulunamaz.

Şirketin kurumsal yönetim yapısı çalışanlar ve temsilcileri dâhil tüm menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını yönetime iletilmesine imkânı tanınmıştır.

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almıştır; müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri süratle karşılar ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir. Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

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 Yönetiminin 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 geliştirilmesi 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. Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, Şirketin finansal imkânları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları düzenli olarak yapılmakta görüş alışverişinde bulunmaktadır. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bu toplantılar vasıtasıyla veya temsilci vasıtasıyla bildirilir. İşe alımlarda belirlenen görev tanımları gelişen ve değişen şartlar söz konusu olduğunda yöneticiler tarafından revize edilir ve çalışanlarla yapılan toplantılar neticesinde güncel konuma uygun hale getirilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı sağlanmıştır.

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 tedbir alınır.

Şirketimiz, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almaktadır. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri süratle karşılanır ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Ticari sır kapsamında, müşteri ve tedarikçiler ile ilgili bilgilerin gizliliğine özen gösterilir. Şirket ile müşteriler ve tedarikçiler arasında haksız menfaatten uzak iyi ilişkiler kurulması ve taraflar arasında yapılan anlaşma koşullarına uyum sağlanması için Şirketçe gerekli önlemler alınır.

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&Y GYO'nun başarı için inandığı değerlerin başında gelmektedir. Bu amaçla Y&Y GYO, Şubat 2000 tarihinde ULI (Urban Land Institute) kuruluşuna üye olmuştur. 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının mevcut ve kurulmakta olan temsilcileri tarafından, Türkiye'de yeni ve gelecek vaat eden, ekonomiye dinamik bir yön vermede lokomotif olacak gayrimenkul sektörünün tanıtım ve temsilini sağlamak, gelişimini teşvik etmek, sektöre kalite, kontrol ve eğitim konularında standartlar getirmek ve korumak amacı ile kurulan GYODER'e (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) kurucu üye olarak katılmıştır. Kurumsallaşmış yapımız ve sosyal sorumluluk bilinci gelişmiş çalışanlarımız ile birlikte oluşan sinerjimiz sayesinde sosyal sorumluluk ile ilgili projelerimizi somutlaştırmaktayız. Bu amaçla çeşitli sosyal faaliyetleri destekleyen Y&Y GYO, küresel ısınma tehdidine karşı çalışanları ile birlikte neler yapılabileceğini belirlemiştir.

ŞİRKETİN DESTEKLEDİĞİ SOSYAL FAALİYETLER

1-) "Forum İstanbul" (23-25 Nisan 2008) - "Türkiye'nin İstikrar ve Büyüme Hamlesi"

Y&Y GYO'nun Yüzyıl Sponsoru olarak destek verdiği Forum İstanbul 2008 - "Türkiye'nin İstikrar ve Büyüme Hamlesi" , 23-25 Nisan 2008 tarihlerinde Swissotel'de gerçekleştirilmiştir.

2023 Türkiye Vizyonu hareketinin öncülüğünü yapan ve bu yıl yedincisi düzenlenen Forum İstanbul'a ekonomi, siyaset, teknoloji, gayrimenkul, strateji gibi birçok alanda uzman yerli ve yabancı konuşmacı katılmıştır. Türkiye ve dünyada güçlü bir dönüşümün yaşandığı süreçte, konferansta vurgulanan ana başlıklardan biri, gündemde öncelikle yer alan ve bu konuda cesur adımların atılacağı belirtilen tarım sektörü olmuştur.

Küresel ekonomik dalgalanmalar ve jeopolitik riskler doğrultusunda "Türkiye'nin ekonomik ve politik istikrarını sürdürülebilir büyüme potansiyeli" konusu Türkiye'nin ve dünyanın önde gelen isimlerini bir araya getirmiştir. 21. yüzyılda doğanın, çevrenin ve tarımın yükselen bir değer olarak kabul görmesi, küresel dengeler ve gelir paylaşımı hedeflere ulaşmada yeni güç odakları olarak gündeme alınmıştır.

2-) "Gayrimenkul Zirvesi 8" (4 – 5 Haziran 2008)

Y&Y GYO'nun sponsor olarak destek verdiği 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 T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Urban Land Institute (ULI), National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT), European Public Real Estate Association (EPRA)'nın katkılarıyla düzenlenen Gayrimenkul Zirvesi 8, 4-5 Haziran 2008 tarihlerinde Swissotel'de gerçekleştirilmiştir. Uluslararası gayrimenkul yatırımcılarını buluşturan zirve, GYO'ların yanı sıra yatırım danışmanlık, inşaat, proje yönetimi, finans şirketleri ve üniversitelerin ilgili bölümlerinin katılımıyla tüm gayrimenkul sektörünü bir araya getirmiştir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

“Türkiye’nin 100 yıllık Gayrimenkul Potansiyeli” başlığıyla Zirve’de Türk gayrimenkul sektöründe “Dar Gelirliilerin Konut İhtiyacı ve Çözüm Önerileri”, “Türkiye’de Perakende Pazarı ve AVM’ler için Öngörüler 2015” ve “İller için Öngörüler 2015” konulu araştırma raporları kamuoyuna sunulmuştur. Sektörün bugünkü durumu ve sorunları detayları ile ele alınarak, geleceğe dönük beklentiler dile getirilerek, çözüm önerileri değerlendirilmiştir.

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

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

Görevlerini gerektiği gibi yerine getirmemeleri nedeni ile şirketi ve dolayısıyla pay sahiplerini zarara uğratan yönetim kurulu üyeleri ve yöneticiler, sebep oldukları zararı şirkete ve pay sahiplerine ödemek durumundadırlar. Yönetim kurulu üyesi görevini basiretli biçimde ve iyi niyet kuralları çerçevesinde yerine getirir. Görevin basiretli ve iyi niyet kuralları çerçevesinde ifa edilmesi, benzer durumlarda ve benzer koşullar altında, asgari olarak gösterilmesi gereken dikkat ve özenin gösterildiği anlamına gelmektedir.

Yönetim kurulu üyeleri görevlerini rasyonel şekilde ve iyi niyet kuralları çerçevesinde, şirketin çıkarları ile pay ve menfaat sahipleri arasındaki hassas dengeyi gözeterek yerine getirirler. Yönetim kurulu üyeleri, şirket hakkındaki gizli ve kamuya açık olmayan ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgileri, ilgili mevzuatı da dikkate alarak, kendi, eşleri ve üçüncü kişilerin çıkarları için kullanmazlar.

Yönetim kurulu üyesi, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez; bu kuralların tüm şirket çalışanları tarafından da uygulanmasını sağlayıcı önlemleri alır.

18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

<u>Yönetim Kurulu</u>		<u>Şirket Dışında Yürüttüğü Görev</u>
Tavit Köletavitoğlu	Başkan	Atlas Proje ve Arazi Geliştirme Şirketi Başkanı
Adnan Başkır	Başkan vekili	Hukuk Danışmanı
Işık Gökkaya	Üye, Genel Müdür	Yoktur.
Günay Yavaş	Üye	Avukat
Prof. Dr. Derin Orhon	Üye (bağımsız)	Emekli Öğretim Görevlisi
Mehmet Uğurlu	Üye (bağımsız)	Ekonomist
Prof.Dr. H. Fehim Üçışık	Üye (bağımsız)	BM Kalkınma Programı

Yönetim kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmıştır. Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürlük görevlerini ayrı kişiler yürütmektedir. Yönetim kurulu üyeleri içerisinde, görevlerini hiç bir etki altında kalmaksızın icra etme niteliğine ve potansiyeline sahip bağımsız üyeler bulunmaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyesine yönetim kurulunun önerisi ve genel kurul’un onayı ile sağlanacak, ücret ve huzur hakkı gibi maddi imkanlar, bağımsızlığı koruyacak düzeydedir.

Bağımsız üyenin nitelikleri şu şekildedir:

Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığı, Yönetim kurulu üyelerinin kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olması hali olup, ortaklık yönetim

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

kurulunda toplam yedi yıl süre ile bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapan bir kişinin bağımsızlığı ortadan kalkmış sayılır:

- Şirket veya Şirket'in iştiraki, bağlı kuruluşu ve grup içi şirketlerden biri ile kendisi, eşi ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımları arasında son iki yıl içinde istihdam, sermaye veya ticaret anlamında doğrudan veya dolaylı bir menfaat ilişkisinin kurulmamış olması,
- Yönetim kuruluna belirli bir pay grubunu temsilen seçilmemiş olması,
- Başta şirketin denetimini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmıyor olması ve son iki yıl içerisinde yönetici olarak görev almamış olması,
- Son iki yıl içerisinde, Şirket'in bağımsız denetimini yapan kuruluşlarda istihdam edilmemiş veya bağımsız denetim sürecinde yer almamış olması,
- Şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde çalışmamış ve son iki yıl içerisinde yönetici olarak görev almamış olması,
- Eşi veya üçüncü dereceye kadar olan kan ve sıhri hısımları arasında hiçbirisinin Şirket'te yönetici, toplam sermayenin %5'inden fazlasını elinde bulunduran veya her halükarda yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahibi veya herhangi bir yönetici pozisyonunda veya Şirket'in kontrolünde etkili olmaması,
- Şirket'ten yönetim kurulu üyeliği ücreti ve huzur hakkı dışında başka herhangi bir gelir elde etmiyor olması; yönetim kurulu görevi dolayısıyla hissedar ise %1 seviyesinin altında hisseye sahip olması, bu payların imtiyazlı olmaması,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi, mevzuat, esas sözleşme ve yukarıda yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı atama esnasında yönetim kuruluna vermektedir.

Bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, değişiklik bağımsız üye tarafından kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletilir. Bu durumda asgari bağımsız yönetim kurulu üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, bağımsızlığını kaybeden yönetim kurulu üyesi ilke olarak istifa eder. Yönetim kurulu bu durumda ilk genel kurul'a kadar görev yapmak üzere boşalan üyeliklere bağımsız üye seçer. Ancak toplantı ve karar nisaplarının oluşmasında sorun yaşanması durumunda, bağımsızlığını kaybeden üye görevine devam eder. Bu kapsamda yapılan işlemler ayrıca yönetim kurulu tarafından kamuya en kısa sürede duyurulur.

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 yüz kızartıcı 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.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

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

- sermaye piyasası mevzuatında tanımlanan lider girişimci,
- lider girişimcinin %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler,
- Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar
- Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- danışmanlık hizmeti alınan şirket,
- işletmeciler 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 sıhrî hısımlık bulunmamalıdır. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı ortaya çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır.

20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

Y ve 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 uluslararası yatırımcılara bilgi aktarmaktır.

Yatırım Amacı / Stratejisi

SPK tarafından belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde 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 bulduran Şirket, portföy çeşitlendirmesi yöntemiyle yatırım riskini azaltmaktadır. Portföyün oluşturulmasında göz önünde tutulan başlıca kriterler, proje karlılığı, geri dönüş süresi ve proje riskidir.

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak suretiyle faaliyet gösteren Y&Y GYO özel bir portföy yönetim şirkettir. Sermaye Piyasası mevzuatında bir sermaye piyasası kurumu olarak sayılan Şirketimiz, genel olarak yatırım ortaklığı mantığı ile faaliyet göstermesine rağmen SPK'nın Seri:VI, No:11 Sayılı Tebliği ile özel olarak düzenlenmiş olan gayrimenkule yatırım yapan halka açık anonim şirkettir. Bu anlamda bakıldığında Y&Y GYO, gayrimenkul yatırım ortaklığı unvanıyla hem gayrimenkul hem de finans sektöründe yer alan karma nitelikli bir şirkettir.

Emlakçılık, danışmanlık ve inşaat işleri yapamayacak olduğumuz işler olarak belirlenmişken yapabileceğimiz işler, ilgili Tebliğ ile detaylı olarak sayılmış olup, gayrimenkul sektöründe halka açıklığı, kaydiliği ve kurumsallaşmayı teşvik etmek maksadıyla Kurumlar Vergisi Kanunu çerçevesinde kurumlar vergisinden istisna sağlanmıştır.

Halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan toplanılan kaynaklar bir havuzda birikerek bunlarla değerli gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedir. Böylece bireysel yatırımcılara kendi

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilirken, farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı yatırım riski düşürülebilmektedir. Bu şekilde hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkanı vermekte hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likidasyon imkanını hisse senetlerinin Borsa'da satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadırlar.

Şirketimiz gayrimenkul satış geliri, kira geliri ve menkul kıymetlerden elde edilen faiz geliri gibi farklı vade ve risk yapılarında gelir elde edebilmektedir. Şirketimiz farklı yönetim stratejilerine uygun olarak bitmiş ve kiralık gayrimenkullere veya geliştirme projelerine veya bunların bir kombinasyonuna yatırım yapabilmektedir. Portföydeki gayrimenkuller Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans verilmiş gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirilerek kamuya açıklanır. Böylece yatırımcılar şirketlerin portföylerindeki varlıkların değerini kolayca ve güvenli bir şekilde öğrenebilirler. Şirketimiz, SPK ve Borsa'nın denetimi yanında mali açıdan bağımsız denetime de tabidir.

Şirketimizin toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır. Şirketimiz faiz oran riskini, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetmektedir. Fonlama riski ise; mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi, kaliteli finansal kuruluşlardan ve hissedarlarından yeterli finansman olanakları sağlanarak yönetilmektedir. Şirket, döviz cinsinden alacaklı ve borçlu bulunan meblağların yerel para birimine çevrilmesinden dolayı oluşan döviz kuru riskini ise, yabancı para pozisyonunun analiz edilmesi ile takip etmektedir.

Risk yönetimi ve iç kontrol sistemi için Denetim Komitesi bünyesinde çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Finansal risklerin yönetimi, mali işler, finans, finansal raporlama; Finans ve Muhasebe departmanlarının kontrolünde dikkatle takip edilmekle birlikte, 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. Kurumsal Yönetim Komitesi de yeri geldikçe risk yönetimi ve iç kontrol mekanizması ile ilgili sorunları ve çözüm önerilerini yönetim kuruluna aktarmaktadır.

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 unvanı 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.

Yönetim kurulu üyelerimizin öz geçmişleri faaliyet raporumuzda yer almaktadır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

23. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim kurulu bir şirketin stratejik karar alma, temsil ve en üst seviyede yürütme organıdır. Yönetim kurulu kararlarını alırken ve bunları uygularken, Şirket'in 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.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ile kendisine verilmiş bulunan görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. Yasalar ve ana sözleşme düzenlemelerine göre genel kurul kararını gerektirmeyen tüm iş ve işlemler yönetim kurulu tarafından deruhte olunur.

Yönetim kurulu özellikle;

- Şirketin misyon ve vizyonunu belirleyerek kamuya açıklar,
- Şirket faaliyetinin mevzuata, ana sözleşmeye, iç düzenlemelere uygunluğunu gözetir,
- Ana sözleşmenin amaç maddesinde belirlenmiş olan faaliyetlerden gerçekleştirilecek olanlarını belirler ve bunların zaman ve koşullarını saptar,
- Şirketin karşı karşıya kalabileceği risklerin etkilerini en aza indirebilecek bir risk yönetim ve iç denetim düzeni oluşturur ve bunların sağlıklı işlemesi için gerekli önlemleri alır,
- Şirketin pay sahipleri ve halkla ilişkilerine ilişkin yaklaşımını belirler,
- Şirket ile pay sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde öncülük eder, Denetim ve Kurumsal Yönetim Komitelerinin anlaşmazlığın sebebi ve çözümü ile ilgili araştırmalar ve raporlama yapmasını sağlar,
- Bilanço ile gelir tablosunun, dönemsel mali tabloların ve yıllık faaliyet raporunun Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri de dahil olmak üzere mevzuat ve uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanması, gerçeğe uygun ve doğru düzenlenmesi ve gerekli yerlere sunulması sorumluluklarını taşır,
- Şirketin bilgilendirme politikasını belirler,
- Şirket yapısının günün koşullarına uygunluğunu sağlamak için gerekli önlemleri alır, yöneticilerin ve sair çalışanlarının işbaşı eğitimi ve kariyer planlamalarını düzenler, etkinliklerinin ölçülmesi ve ödüllendirilme esaslarını saptar,
- Şirket ve çalışanları için etik kurallarını belirler,
- Genel Kurul toplantılarının yasa ve ana sözleşmeye uygun olarak yapılmasını gözetir,
- Genel Kurul kararlarının yerine getirilmesini denetler.

Yönetim kurulu gerek yasa ve gerekse işbu ana sözleşme ile kendisine yüklenen görev ve sorumluluklarını yerine getirirken bunları kısmen Şirket bünyesindeki komitelere fakat kendi sorumluluğunu bertaraf etmeksizin devredebilir.

Yönetim kurulu üyelerinin, görevlerini tam olarak yerine getirebilmelerini teminen her türlü bilgiye zamanında ulaşmaları sağlanmaktadır. Yönetim kuruluna bilgi akışının aksamasını engelleyici hareketlerde bulunan şirket çalışanlarına gerektiğinde uyarı ve iş akdinin sona erdirilmesine kadar giden yaptırımlar uygulanmaktadır. Buna ilişkin esaslar şirketin iç düzenlemelerinde yer verilmiştir.

Yönetim kurulumuz ayda bir defadan az olmamak kaydıyla Şirket işlerinin gerektirdiği zamanlarda toplanmaktadır.

2008 faaliyet yılında yönetim kurulu 18 kez toplanmıştır. Yönetim kurulu toplantılarında alınan kararlar mevcudun oybirliği ile alınmış, alınan kararlara muhalif kalan yönetim kurulu üyesi olmamıştır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Yönetim kurulu toplantıları ile ilgili dokümanın düzenli bir şekilde tutulması amacıyla tüm yönetim kurulu üyelerine hizmet vermek üzere Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı bir Yönetim Kurulu Sekreteryası oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu Sekreteryası'nın görev ve sorumlulukları şu şekildedir:

- Gerek yönetim kurulunun ve gerekse Komitelerin toplantı hazırlıklarını yapmak ve toplantı tutanaklarını düzenlemek,
- Adı geçen kurul ve komitelerle ilgili dahili yazışmaları izlemek,
- Gerekli tüm dokümantasyonu düzenlemek,
- Arşivi oluşturmak ve güncel olarak izleyip düzenlemek,
- Kurul ve Komite üyeleri arasında iletişimi sağlamak.

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekili'nin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya Başkan Vekili yine de Kurul'u toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin 1 oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Toplantı çağrıları gündemi içermekte; gündemde yer alan konularla ilgili bilgiler ve belgeler de üyelere iletilmektedir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu yarımından bir fazla çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Olumsuz oy kullanan bağımsız üyelerin ayrıntılı karşı oy gerekçeleri kamuya açıklanır.

Yönetim kurulunun seyahat/toplantı giderleri, görevi ile ilgili özel çalışma istekleri ve benzer masrafları herhangi bir sınırlama olmaksızın genel bütçeden karşılanmaktadır.

24. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Yönetim kurulu üyeleri, TTK 334. madde ile getirilen şirketle muamele yapma yasağından ve 335. madde ile getirilen rekabet yasağından muaf tutulmak için ortaklık genel kurul'undan izin alamazlar.

Yönetim kurulu üyelerinden biri Genel Kurul'dan izin almadan kendi veya başkası namına bizzat veya dolayısıyla şirketle şirket konusuna giren ticari muamele yapamaz. Aksi takdirde şirket yapılan muamelelerin batıl olduğunu iddia edebilir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

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: Sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı olan Şirketimiz; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uymaktadır.
- b) Güvenilirlik ve dürüstlük: Çalışanlar ve pay sahipleri ile ilişkilerde öncelikli değerimiz olan dürüstlük ile hareket edilir; tüm ilişkilerde ve iş süreçlerinde güvenilirlik ve dürüstlük ön plandadır.
- c) İş ahlakı: Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları, sendikalar gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Bu durumda, bilgiye ulaşanlar, söz konusu bilgiyi ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.
- d) Pay sahiplerine özen ve öncelik: Yönetim kurulu üyeleri, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez; çalışanların da pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmemeleri ve maddi menfaat kabul etmemeleri için gerekli düzenlemeyi Kurumsal Yönetim Komitesi ile oluşturmuştur.
- e) Takim ruhu ve dayanışma anlayışına sahip olma: Ayrımcılıktan uzak bir çalışma ortamı ile takım ruhu ve dayanışma anlayışı ile ortak değerler oluşturulmuştur.
- f) Dinamiklik: Aktif ve rekabetçi iş hayatının dinamiklerine uyum sağlayabilmek için hızlı karar alabilmek ve alınan kararın uygulanabilirliği sağlanmaktadır.
- g) Özgüvene sahip olma: Amaç: Şirketimizin vizyonu ile örtüşen; bilgiye erişme becerisine sahip, verimli ve etkin çalışma alışkanlığı kazanmış, sorgulayıcı ve bağımsız düşünebilen; insana duyarlı; etik değerlere saygılı; ilkeli ve özgüven sahibi yönetim kurulu üyeleri ve çalışanlar ile birlikte ortak bir sinerji oluşmaktadır.
- h) Objektif olma: Müşterilerimizin ve pay sahiplerimizin güveni pekiştirmek için objektif davranır ve objektifliğimizi zedeleyebilecek durumları tespit eder önceden tedbir alırız.
- i) Bağımsızlık:
 - Bağımsız denetim kuruluşları ve bu kuruluşlarda istihdam edilen denetim elemanlarının bağımsızlığı esastır. Bağımsızlık ilkesi; bağımsız denetim faaliyetlerinin, bağımsız denetçinin mesleki takdir ve tarafsızlığını zedeleyebilecek nitelikteki herhangi bir ilişki, çıkar veya etkiden etkilenmeksizin yürütülmesini ifade eder.
 - Yönetim kurulu, etkinliğinin en üst düzeyde olmasını ve her türlü çıkar çatışmasından ve etkiden uzak, karar alma, yürütme ve temsil görevlerini bağımsız bir şekilde yerine getirmesini sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Yönetim kurulu üyelerinin yetenek, beceri ve deneyim düzeyleri ile bağımsızlık derecesi, yönetim kurulunun performans düzeyini ve başarısını belirlemekte ve şirketin hedefe ulaşmadaki başarısını doğrudan etkilemektedir.
- j) Uyumluluk: Şirket ile çalışanlar, çalışanlar ile mesai arkadaşları, Şirket ile müşteriler ve tedarikçilerin uyum içerisinde olmasına özen gösterilir. Uyumun sağlanması için gerekli önlemler alınır.
- k) Dışadönüklük: Pay sahipleri, menfaat sahipleri ve tedarikçilerle iyi ilişkilerin kurulabilmesi için dışadönük iletişim yeteneği teşvik edilmektedir. Şeffaf yönetim anlayışımızın gereği olarak, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin veya ilgililere gerekli bilgiler verilmektedir.
- l) Tutarlılık: Kayıt dışı faaliyetler yasaktır; iş kayıtlarının doğruluğu ve tutarlılığı esastır. Müşteriler, tedarikçiler ve şirketin iş ilişkisinde olduğu diğer kişi ve kurumlarla ilişkilerde, dürüstlük, güven, tutarlılık, profesyonellik, bağımsızlık, uzun süreli ilişki ve karşılıklı menfaatlere saygı ilkeleri gözetilir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

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

Komiteler kendi yetki ve sorumluluğu dahilinde hareket eder ve yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur, ancak nihai karar yönetim kurulu tarafından verilir. Komiteler çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta ve Komite Başkanı'nın daveti üzerine toplanır. Komitelerin tüm yazışma ve bilgilendirme işleri Yönetim Kurulu Sekreteryası tarafından yürütülür.

Denetim Komitesi, her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumlu olup aşağıda belirtilen hususların gerçekleştirilmesinden görevli ve sorumludur:

- Kamuya açıklanacak mali tabloların ve dipnotlarının mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunun denetlenmesi ve onaylanması,
- Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetimin ve şirketi iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi,
- Denetimden sorumlu komite, şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin ve şirketin iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi,
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması,
- Şirket muhasebesi, iç kontrol sistemi ve bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması ile şirket çalışanlarının bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde incelenmesi,
- Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarının önlenmesi ile şirket ticari sırlarının kötüye kullanılmasını önleyebilecek düzenlemelerin saptanması.

Denetim Komitesi en az üç ayda bir Başkan'ın daveti üzerine toplanır. Gerekli gördüğü yönetici, iç ve bağımsız deneticiyi toplantılarına davet ederek bilgi alabilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemekle sorumlu olup özellikle aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesi ile görevlidir:

- Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin ne ölçüde uygulandığını araştırıp uygulanmaması halinde bunu nedenlerini saptamak ve tam uygulamama sonucu gelişen olumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınmasını önermek,
- Yönetim kuruluna önerilecek üye adaylarının saptanmasında şeffaflık sağlayacak yöntemler belirlemek,
- Çalışanların sosyal hakları ve mesleki eğitimleri ile ilgili çalışmalar yapmak,
- Yönetim kurulu üyelerinin ve yöneticilerin performans değerlendirmesi ve ödüllendirilmeleri konusunda ilke ve uygulamalara ilişkin öneriler geliştirip uygulamaları izlemek,
- Pay Sahipleri İlişkileri Biriminin çalışmalarını denetlemek.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu	Komitelerde Aldığı Görev
Tavit Köletavitoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	Bağımlı	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi
Adnan Başkır	Yönetim Kurulu Bşk. Vekili	Bağımlı	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımlı	Yok
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımlı	Yok
Prof.Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	Kurumsal Yönetim Komite Bşk.
Mehmet Uğurlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	Denetimden Sorumlu Komite Bşk.
Prof.Dr. H. Fehim Üçışık	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Şirket ana sözleşmesine göre; Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur. 23.03.2008 tarihli Genel Kurulumuzda yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık brüt 1.200 TL ödenmesine karar verilmiştir.

Yöneticiler görevlerini adil, şeffaf, hesap verebilir ve sorumlu bir şekilde yürütürler. Yöneticiler şirket işlerinin; misyon, vizyon, hedefler, stratejiler ve politikalar çerçevesinde yürütülmesini sağlarlar. Yöneticilerin görevlerini ifa edebilmeleri için gerekli yetkiler kendilerine verilmiştir.

Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir Genel Müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel Müdür olarak görev yapacak kişilerin ekonomi, finans, işletme, hukuk, inşaat, mimarlık veya benzer alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat ve finans gibi alanlarda en az 5 yıl tecrübeli olması şartı aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satımı ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Genel Müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür. Genel Müdür'ün münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Yöneticiler görevlerini yerine getirirken mevzuata, esas sözleşmeye, şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyarlar; yapılan işlerin bunlara uygunluğu ile ilgili olarak her ay yönetim kuruluna rapor verirler.

Yöneticiler, şirket hakkındaki gizli ve kamuya açık olmayan bilgiyi kendileri veya başkaları lehine kullanamaz, şirket hakkında yalan, yanlış, yanıltıcı, mesnetsiz bilgi veremez, haber yayamaz ve yorum yapamazlar.

Yöneticiler, şirket işleri ile ilgili olarak doğrudan veya dolaylı hediye kabul etmezler, haksız menfaat sağlamazlar.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 01.01–31.12.2008 Dönemi Kâr Dağıtım Tablosu

(Türk Lirası)			
1. Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye		33.162.530	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		-	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtım imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Birinci tertip kanunu yedek akçe ve birinci temettü ayrıldıktan sonra, kalanın %5'i genel kurulca alınacak kar dağıtım kararından sonra yönetim kurulu kararıyla genel müdür ve genel müdür yardımcıları dahil memur, müstahdem ve işçiler arasında dağıtılır.	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	-	-
4.	Ödenecek Vergiler (-)	-	-
5.	Net Dönem Kârı (=)	-	-
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	(17.281.214)	(17.281.214)
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	-	-
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)		
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	-	-
10.	Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	-	-
11.	Ortaklara Birinci Temettü (*)	-	-
	- Nakit	-	-
	- Bedelsiz	-	-
	-Toplam	-	-
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	-
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü	-	-
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	-
15.	Ortaklara İkinci Temettü	-	-
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	-	-
17.	Statü Yedekleri	-	-
18.	Özel Yedekler	-	-
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	-	-
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		
	- Geçmiş Yıl Kârı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

Şirket 2008 yılını zararla kapattığından kâr dağıtımını söz konusu değildir.