



Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporu



Nisan 2007

İÇİNDEKİLER

Derecelendirme Sonucu ve Özeti	3
Derecelendirme Metodolojisi	5
Şirket Hakkında	6
1.KISIM: PAY SAHİPLERİ	8
Pay sahipliği haklarının kullanımının kolaylaştırılması	8
Bilgi alma ve inceleme hakları	9
Azınlık hakları	9
Genel kurula katılım hakkı	9
Oy hakkı	10
Kâr payı hakkı.	10
Payların devri	10
Pay sahiplerine eşit işlem ilkesi	10
2. KISIM: KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	11
Kamuyu aydınlatma esasları ve araçları	11
Şirket ile pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri ve yöneticiler arasındaki ilişkilerin kamuya açıklanması	12
Kamunun aydınlatılmasında periyodik mali tablo ve raporlar	12
Bağımsız denetimin işlevi	13
Ticari sır kavramı ve içerden öğrenenlerin ticareti	13
Kamuya açıklanması gereken önemli olay ve gelişmeler	13
3. KISIM: MENFAAT SAHİPLERİ	14
Menfaat sahiplerine ilişkin şirket politikası	14
Menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımının desteklenmesi	14
Şirket mal varlığının korunması	14
Şirketin insan kaynakları politikası	14
Müşteriler ve tedarikçilerle ilişkiler	15
Etik kurallar	15
Sosyal sorumluluk	15
4. KISIM: YÖNETİM KURULU.	16
Yönetim kurulunun temel fonksiyonları	16
Yönetim kurulunun faaliyet esasları ile görev ve sorumlulukları	16
Yönetim kurulunun oluşumu ve seçimi	17
Yönetim kuruluna sağlanan mali haklar	17
Yönetim kurulunda oluşturulan komitelerin sayı, yapı ve bağımsızlığı	17
Yöneticiler	17
Notların Anlamı	19

Derecelendirme Sonucu ve Özeti

Y&Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAHA
Kurumsal Yönetim Notu:

7.88

İrtibat:

S. Suhan Seçkin
suhan@saharating.com
Abbas Yüksel
ayuksel@saharating.com
Ali Perşembe
apersembe@saharating.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

ANA BÖLÜMLER: Ort. 78.83

Pay Sahipleri : 80.28



Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık : 81.82



Menfaat Sahipleri : 68.57



Yönetim Kurulu : 79.36



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirketimizce yapılan Kurumsal Yönetim derecelendirme çalışmasının sonucunda 7.88 notu ile derecelendirilmiştir. Bu çalışmanın ayrıntıları, raporun devam eden bölümlerinde ana ve alt başlıklar halinde yer almaktadır. Derecelendirme metodolojimizin (Bkz. Sayfa 5) temelini Sermaye Piyasası Kurulu "Kurumsal Yönetim İlkeleri" oluşturmaktadır. Bu ilkelerin ana başlıklarına ait notlar da ayrı ayrı açıklanmıştır.

Eski ünvanı "İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olan şirketin halka açık olmayan %30,69 kısmının "Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş." ve Amerika'da yerleşik "Rudolph Younes" ile 23 Ağustos 2006 tarihinde imzalanan hisse devir sözleşmesine istinaden 4 Ekim 2006'da devir işlemleri tamamlanmıştır. Bu hisse devrinden sonra 26 Ocak 2007 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında şirketin ünvanının "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Bu dönüşüm ile birlikte şirketin gerek organizasyon yapısı gerekse de Kurumsal Yönetim İlkeleri bakımından önemli adımlar atmış olduğu, ülke koşulları da göz önüne alınarak, hayli mesafe kaydettiği gözlemlenmiştir. Ülkemizde halka açık on iki gayrimenkul yatırım ortaklığından biri olan Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Yeşil İnşaat ve Rudolph Younes ortaklığından doğan yeni vizyon ile gayrimenkul sektörüne yeni bir güç getirmiştir. Buna karşılık, Sermaye Piyasası Kurulu "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne tam uyum yolunda belirli konularda bazı iyileştirmelere gerek olduğu da tespit edilmiştir.

Pay Sahipleri başlığı altında, hissedarların oy haklarına bir üst sınır getirilmemiş olması; pay sahipleriyle ilişkiler biriminin mevcudiyeti ve birim yöneticisinin ihtisas sahibi oluşu; esas sözleşmeye uygun bir genel kurul yapılması, olumlu noktalar olarak göze çarparken; yönetim kuruluna aday gösterme hakkının sadece "A" grubu imtiyazlı pay sahiplerinde oluşu ve birikimli oy sisteminin benimsenmemiş olması, iyileştirme gereken alanlardır.

Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., **Kamuyu Aydınlatma ve Şeffalık** bağlamında ülke ortalamalarının üzerinde bir gayret göstermektedir. Hemen her türlü iletişim olanağı kullanılarak kamuya açıklanması gereken önemli olay ve gelişmeler Sermaye Piyasası Kanunu ve İMKB mevzuatına tamamen uymaktadır. Buna mukabil, şirket internet sitesinin yatırımcı ilişkileri kısmı önceki dönemde yeterli bilgilendirme bakımından çok iyi görülmemekle beraber, gerek derecelendirme çalışmamız sürecinde, gerekse Mart 2007 tarihinde yapılan Genel Kurul'u müteakip bu mahsurlar ortadan kaldırılarak kamuyu aydınlatma ve şeffaflık bakımından daha kullanışlı hale getirilmiştir.

Şirket, **Menfaat Sahipleri** başlığı altında, özellikle şirket politikası, şirket mal varlığının korunması, müşteri ve tedarikçilerle ilişkiler ile sosyal sorumluluk alanlarında Sermaye Piyasası Kurulu "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne sağlama çabasıdır. Diğer yandan Sosyal Sorumluluk konusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyeliği ve çeşitli sektör konferanslarına sponsorluk yaparak sektörde ön sıralarda yer alma çabasıdır.

Yönetim Kurulu bağlamında, misyon ve vizyonun açık ve net bir şekilde belirlenmiş olması; seçilecek üyelerin görev dağılımlarının esas sözleşmede yer alması; kurulun, işinin ehli, etik değerlere sahip, bilgili ve deneyimli kişilerden oluşması olumlu unsurlardır. Buna karşılık, bir grup hissedarın imtiyazlı oy hakkının, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na yönelik ilgili tebliğinde düzenlense de, hisse dağılımında, bir grup için imtiyaz olabileceği öngörülerek olumsuz değerlendirilmiştir. Ayrıca birikimli oy sisteminin de uygulanmayışı bu başlık altında bazı iyileştirmelere ihtiyaç olduğunu göstermektedir.

ÇEKİNCELER

Bu Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri baz alınarak, Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den işbirliğiyle sağlanan ve hem de ilgili şirketin kamunun kullanımına açık olarak yayınladığı bilgilere dayanılarak Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor Saha A.Ş. analistleri tarafından eldeki bilgi ve verilerin iyi niyet, bilgi birikimi ve deneyim ile çözümlenmesinden sonra ortaya çıkmış olup, kurumların hissedar haklarına verdikleri önemin, kamuyu aydınlatma faaliyetlerinin, menfaat sahipleri ile ilişkilerinin ve yönetim kurullarının genel kredibilitesi hakkında bir görüştür. Derecelendirme notu ise, derecelendirilen şirketin menkul kıymetleri için asla bir al/sat önerisi olamayacağı gibi, belli bir yatırımcı için o yatırım aracının uygun olup olmadığı hakkında bir yorum da değildir. Bu sonuçlar esas alınarak doğrudan veya dolaylı olarak uğranabilecek her türlü maddi/manevi zararlardan ve masraflardan Saha A.Ş. sorumlu tutulamaz. Bu yorumların üçüncü şahıslara yanlış veya eksik aksettirilmesinden veya her ne şekilde olursa olsun doğacak ihtilaflar da Saha A.Ş. analistlerinin sorumluluğu altında değildir.

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. bağımsızlık, tarafsızlık, şeffaflık ve analitik doğruluk ilkeleriyle hareket eder ve davranış kuralları olarak IOSCO (Uluslararası Sermaye Piyasaları Komisyonu)'nun kurallarını aynen benimsemiş ve web sitesinde yayınlamıştır (www.saharating.com).

© 2006, Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.. Bütün hakları saklıdır. Bu Kurumsal Yönetim Derecelendirme raporunda sunulan bilgilerin, Saha A.Ş.'nin ve Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin izni olmaksızın yazılı veya elektronik ortamda basılması, çoğaltılması ve dağıtılması yasaktır.

Derecelendirme Metodolojisi

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin kurumsal yönetim derecelendirme metodolojisi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Temmuz 2003 tarihinde yayınladığı ve daha sonra Şubat 2005 tarihinde revize ettiği "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni baz alır.

Bu ilkeler, Dünya Bankası, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ve bu iki örgütün özel sektör temsilcilerinin katılımı ile birlikte oluşturduğu Global Kurumsal Yönetim Forumu (GCGF) öncü çalışmaları temel alınarak, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kurulan komiteye Sermaye Piyasası Kurulu'nun, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın ve Türkiye Kurumsal Yönetim Forumu'nun uzmanları ve temsilcileri dahil edilerek, bir çok akademisyen, özel sektör temsilcisi, kamu kuruluşları ile çeşitli meslek örgütlerinin görüş ve önerileri dikkate alındıktan sonra ülke koşullarına göre uyarlanmıştır.

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan ana prensipler "uygula, uygulamıyorsan açıkla" prensipleridir. Ancak bu prensiplerin bazıları tavsiye niteliğindedir ve uygulanıp uygulanmaması isteğe bağlıdır. Ancak, bu İlkelerde yer alan prensiplerin uygulanıp uygulanmadığına; uygulanmadı ise buna ilişkin gerekçeli açıklamaya, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarına ve gelecekte şirketin yönetim uygulamalarında İlkelerde yer alan prensipler çerçevesinde bir değişiklik yapma planının olup olmadığına ilişkin açıklamaya, yıllık faaliyet raporunda yer verilmesi ve ayrıca kamuya açıklanması gerekmektedir.

İlkeler; pay sahipleri, kamuyu aydınlatma ve şeffaflık, menfaat sahipleri, yönetim kurulu olmak üzere dört ana bölümden oluşmaktadır.

Bu İlkeler baz alınarak SAHA Kurumsal Yönetim Derecelendirme metodolojisi 330 mertebesinde alt kriter belirlemiştir. Her bir kriter, derecelendirme sürecinde, şirket yöneticileri tarafından sağlanan ve kamunun kullanımına açık şirket bilgileri kullanılarak değerlendirilir. Bu kriterlerin bazıları basit bir Evet/Hayır yanıtıyla skorlanabildiği gibi, bazıları daha ayrıntılı açıklamaları gerektirir.


Derecelendirme notları 1 (en zayıf) ilâ 10 (en güçlü) arasında verilir. En yüksek (10) dereceyi elde edebilmek için şirketlerin SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne tam uyum göstermiş olması gerekir. Bu notlar arasında verilen küsüratlı değerler tam'a iblağ edilmeksizin derecelendirme notu mevcut hali ile kamuya açıklanır. (Notların daha ayrıntılı bir açıklaması için bu raporun son bölümüne bakınız).

Toplam derecelendirme notunu belirlemede her bir ana bölüm için SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne paralel olarak aşağıdaki ağırlıklar kullanılır:

Pay Sahipleri: **%25**
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık: **%35**
Menfaat Sahipleri: **%15**
Yönetim Kurulu: **%25**

Metodolojimizde her bir ana bölümün alt başlıklarına ağırlık tahsis edilip değerlendirme yapıldıktan sonra nihai "toplam" derecelendirme notuna ulaşılır. Bunun için, her bir bölüme verilen not belirlenmek suretiyle ilân edilerek "ilkelere uyum düzeyi" ayrıntılı olarak tespit edilmiş olur.

Şirket Hakkında

Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	YÖNETİM KURULU BAŞKANI Tavit Köletavitoğlu GENEL MÜDÜR Işık Gökkaya
Şaşmaz Plaza, Kat:12, D:25 Kozyatağı, Kadıköy, 34742 İstanbul www.ygygo.com	Kurumsal Yönetim ve Hissedar İlişkileri Yetkilisi Aslı Çağlayan Tel: (0216) 464 08 60 Asli.caglayan@ygygo.com

Merkezi İstanbul'da bulunan Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 23 Aralık 1997'de 2 milyon YTL sermaye ile kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktır.

29 Aralık 2007 tarihi itibarıyla Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 400 Milyon YTL'ye yükseltilmiş olup, iki ana ortağı Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat. Hiz. Tic. A.Ş. ve Rudolph Younes'dir. Şirketin sermaye yapısı aşağıda yer alan tabloda detaylandırılmıştır.

Şirketin Sermaye Yapısı		
Ortakların Ünvanı	Pay Tutarı (YTL)	Pay Yüzdesi
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat. Hiz. Tic. A.Ş.	5.089.500	% 15,347
Rudolph Younes	5.089.500	% 15,347
Halka Açık Kısım	22.983.530	% 69,306
	33.162.530	% 100

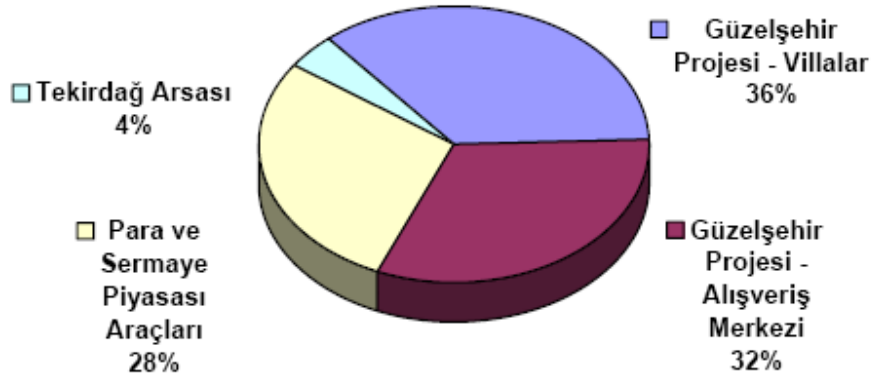
Şirketin 23 Mart 2007'de yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'ndan sonra Yönetim Kurulu aşağıda yer alan tablodaki gibi oluşmuştur.

YÖNETİM KURULU	
Adı Soyadı	Görevi
Tavit KÖLETAVİTOĞLU	Başkan
Adnan BAŞKIR	Başkan Yrdc. & Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
Işık GÖKKAYA	Üye & Genel Md.
Gülen BAŞKIR	Üye
Prof. Dr. H. Fehim ÜÇİŞİK	Bağımsız Üye & Denetim Komitesi Üyesi
Mehmet UĞURLU	Bağımsız Üye & Denetim Komitesi Başkanı
Prof. Dr. Derin ORHON	Bağımsız Üye & Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı

Çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi 33.162.530 milyon YTL olan şirketin 1.497.100 YTL'lik kısmı A grubu, 31.665.429,95 YTL'lik kısmı ise B grubu hisselerden oluşmuş olup şirket, İMKB Ulusal Pazar endeksinde yer almaktadır. 2006 yılı Olağan Genel Kurulunda geçmiş 3.640.352,81 YTL olan 2006 yılı mali zararının geçmiş yıl zararları hesabında bırakılmasına karar verilmiştir.

Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2006 itibariyle portföyünün %4'ünü Tekirdağ Arsası, %28'ini para ve sermaye piyasası araçları, %32'sini Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi, %36'sını Güzelşehir Projesi Villaları oluşturmaktadır.

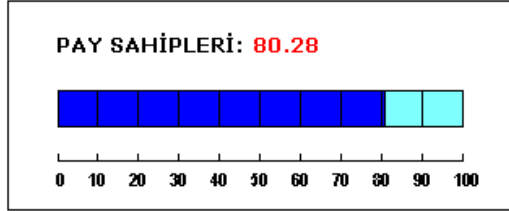
Y & Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2006 PORTFÖY DAĞILIMI



- Tekirdağ/Barbaros'ta 12.000 m² alanlı arsanın ekspertiz değeri 29.12.2006 tarihli rapora göre KDV dahil 1.132.800 YTL'dir.
- Portföyde Güzelşehir Proje'sinde yer alan 27 adet villanın 29.12.2006 ekspertiz raporunda arsa payı dahil toplam değeri KDV dahil 10.530.000 YTL'dir.
- 29.12.2006 ekspertiz raporunda Güzelşehir Proje'sindeki alışveriş merkezinin inşaatının tamamlanması durumundaki arsa payı dahil toplam değeri KDV dahil 10.384.000 YTL'dir.
- Çekmeköy Projesi'nde kullanılmak üzere Finansbank A.Ş.'den alınan 2 milyon Dolar tutarındaki kredinin teminatı için 2.186.000 USD'lik teminat senedi verilmiş ve kredinin kalan bakiyesi için 583,448 USD'lik mevduat bloke edilmiştir.
- Şirket portföyünde yer alan İhlas Plaza'daki 3.681 m²'lik iş yeri 14.11.2006 tarihinde İhlas Yayın Holding A.Ş.'ye 7.360.000 YTL + KDV bedelle satılarak portföyden çıkarılmıştır.

Şirket Satışları (2006) bin YTL (UFRS'ye göre)			
	2006	2005	Değişim %
Yurtiçi	17.469.798	7.892.045	121

1. KISIM: PAY SAHİPLERİ



Özet

Şirkette pay sahipleriyle ilişkiler biriminin mevcudiyeti, özellikle küçük hissedarlar ve kurumsal yatırımcılar açısından olumludur. Ayrıca hissedarların oy haklarına bir üst sınır getirilmemiş olması, Sermaye Piyasası Kurulu "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne uygunluğu ifade eder. Bizatihi katıldığımız son Olağan Genel Kurul'un yapılış şekli, genel olarak mevzuata uygun ve pay sahiplerinin haklarını ihlâl etmeyecek nitelikte görülmekle beraber, Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesinin %30,69'una tekabül eden paylarını devralan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. ve Rudolph Younes tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:8 sayılı Tebliği uyarınca diğer ortaklarına ait hisse senetlerinin çağrı yoluyla satın alınması için 16.03.2007 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunduğu ve sürecin devam ettiği belirlenmiştir.

Şirketin halka açık hisselerinin devri bakımından herhangi bir zorlaştırıcı uygulama yoktur. Ayrıca, pay sahiplerinin bilgi alma ve pay sahipliği haklarının kullanılması ve azınlık hakları ile ilgili konularda esas sözleşmede düzenleme olmayışı; azınlık oylarının özel denetçi atama imkânının bulunmaması ile birikimli oy sisteminin benimsenmemesi ve Yönetim Kurulu'nun teşkilinde inisiyatifin sadece "A" grubu

hissedarlarda oluşu, Kurumsal Yönetim ilkelerine tam uyum açısından iyileştirilmesi gereken unsurlardır.

Şirketin Kurumsal Yönetim ve Hissedarlarla İlişkiler biriminin inisiyatifli davranması, şirket yönetiminin konu üzerindeki duyarlılığının ve gelecekte yapılabilecek iyileştirmelerin de bir ön göstergesidir.

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması:

Yönetim Kurulu'nun 19.11.2003 tarihli kararına istinaden şirketin Kurumsal Yönetim ve Hissedar İlişkileri birimi oluşturulmuştur. İlgili birim yöneticisi, Aslı Çağlayan, personeli Seda Dünder olmak üzere iki kişi görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi bulunmakta olup, bu komitede Bağımsız Üye olarak Prof.Dr. Derin Orhon Başkan, Adnan Başkır'da üye olarak yer yapmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Çevre Mühendisliği Bölümü'nde görev yapan Prof. Dr. Derin Orhon'un çevre ve atık yönetimi alanlarında çok sayıda ulusal ve uluslararası çalışması bulunmaktadır.

Pay sahiplerinin kayıtları tutulmakta ve Genel Kurullar esas sözleşmeye ve mevzuata uygun yapılmaktadır. Genel Kurul öncesinde, gerekli dokümanlar şirketin internet sitesinde ve şirket merkezinde pay sahiplerinin tetkikine sunulmaktadır. Oylama sonuçlarının kaydı tutulmakta ve Genel Kurul bitiminde (çıkışta) talep edene verilmekle ve internet sitesinde her zaman erişilebilir olarak yer almaktadır.

1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakları:

Esas Sözleşme'de düzenleme olmamakla birlikte şirketin pay sahipliği haklarının kullanılması bakımından gerekli bilgiler, pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır. Bu sunum internet vasıtası ile olduğu gibi, şirket merkezinde ya da telefon ve yazılı yanıt olanakları ile de gerçekleştirilmektedir. Pay sahipleriyle ilişkiler, şirket Bilgilendirme Politikası kapsamındaki süreçlerde belirlenmiştir.

Pay sahiplerinin Genel Kurul'dan özel denetçi atanmasını talep etme hakkı bulunmamaktadır. Bunun dışında, şirketin bilgi verme yükümlülüğü kapsamında; şirketin sermaye, yönetim veya denetim bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkili olduğu gerçek ya da tüzel kişiler ile şirket arasındaki ilişkiler yer almaktadır.

1.3. Azınlık Hakları:

Herhangi bir pay sahibinin oy kullanma hakkına üst sınır getirilmemiş ve yurt dışı pay sahiplerinin oy hakkının engellenmemiş olması olumludur. Ancak, esas sözleşmede "A" grubu hissedarlar, Yönetim Kurulu için aday gösterme imtiyazına sahiptir.

1.4. Genel Kurula Katılım Hakkı:

Genel Kurul öncesi yasal süre içerisinde genel kurul ilânı ulusal düzeyde faaliyet gösteren iki gazetede yayımlanmaktadır. Genel Kurul'a katılım müracaatları, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından şeffaf olarak değerlendirilerek Genel Kurul'a katılım sağlanmaktadır. 2006 yılı olağan Genel Kurul prosedür ve vekalet örnekleri internet sitesinde (www.ygyo.com) yayımlanmamış olmakla birlikte yeniden tasarlanan internet sitesinde gerekli düzenlemelerin yapıldığı gözlemlenmiştir.

Toplantı öncesi pay sahiplerine sunulan şirketle ilgili bilgilerin, toplantı gündem maddeleriyle rahatlıkla ve kolaylıkla ilişkilendirilebilecek karakterde olduğu tespit edilmiştir. Aynı şekilde, genel kurul gündeminin açık ve farklı yorumlara yol açmayacak şekilde tanzim edildiği görülmüştür.

Genel Kurula asaleten katılamayacak olanlar için vekâletname örneklerinin, oy kullanma prosedürünün usulüne uygun olarak iki gazetede ilân edildiği tespit edilmiştir. Bunun yanında pay sahiplerinin gündemde yer almasını istediği hususlar, yönetim kurulu tarafından dikkate alınmış ve böylece toplantıya katılımın en üst düzeyde olmasının imkanı sağlanmıştır. Buna ilâveten, şirket yöneticileri Genel Kurula katılan küçük pay sahiplerinin sorularına cevap vererek, duyarlılığını göstermiştir.

Genel Kurul toplantısındaki gözlemlerimiz ve ilgili tutanakların tetkikinden, toplantının adil ve etkin bir şekilde yapıldığı anlaşılmaktadır. Yönetim Kurulu adayları hakkında, pay sahiplerine genel kurul'da "sözlü" olarak yeterli bilgi verilmiştir, ancak Yönetim Kurulu üyeliğine aday olanların beyanları mevcut olmakla birlikte, pay sahiplerine adaylar hakkında yazılı olarak yeterli bilgi verilmemiştir. Bu hususta esas sözleşmede de bir hüküm bulunmamaktadır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu'na istinaden bağımsız denetime tabi olup, ilgili konuda görev yapan şirket yetkilileri, Genel Kurula finansal durumla ilgili gerekli açıklamaları yapmıştır. Ayrıca şirketin önümüzdeki dönemle ilgili olası yatırımları ve sektördeki gelişmeler hakkında pay sahipleri bilgilendirilmektedir.

Genel Kurullar usulüne uygun ve zamanında yapılmakta, Genel Kurul öncesi ve sonrası pay sahipleri

bilgilendirilmektedir. Faaliyet raporu, mali tablo ve raporlar, Genel Kurul öncesi pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Davet ilânı usulüne uygun olup, Genel Kurula ulaşımın kolay, yeterince büyük ve kullanışlı bir mekânda yapıldığı anlaşılmıştır.

Genel Kurul'un yapılış şekli ve başkanın yönetimi, usulüne uygun ve pay sahiplerinin haklarını ihlâl etmeyecek şekildedir. Gündem maddeleri oylanmış, toplantı bitmeden oylama sonuçları duyurulmuştur.

Şirketin Yönetim Kurulu'nda meydana gelen değişiklik ile ilgili olarak yeni üyelerin sektörle ilgili bilgi ve tecrübelerinin şirkete olumlu yönde katkı sağlayacağı Genel Kurul katılımcılarına ifade edilmiştir.

1.5. Oy Hakkı:

Pay sahiplerinin Genel Kurul'da kullanabileceği oy sayısına herhangi bir üst sınır getirilmemiştir. Oy hakkının kullanımı kolay bir şekilde sağlanmaktadır. Ayrıca oy hakkı edinimi iktisaptan itibaren başlamaktadır. Oy hakkı kullanımında yasal temsilciler ile kurumsal temsilciler için herhangi bir kısıtlama öngörülmemiştir. Oy kullanma prosedürü esas sözleşmede yer almaktadır.

Öte yandan her ne kadar SPK mevzuatı izin verse de Yönetim Kurulu'nun teşkilinde azınlık hissedarlara insiyatif verilmeyişi, tarafımızdan bir olumsuzluk olarak mütaala edilmiştir.

1.6. Kâr Payı Hakkı:

Yapılan incelemelerden şirketin kâr payı politikasının açık ve net bir şekilde belirlendiği ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine de uygun olduğu görülmüştür. Enflasyon Muhasebesi uygulamasından kaynaklanan zararlar

ilgili olarak SPK mevzuatı doğrultusunda gerekli açıklamalar pay sahiplerine yapılmıştır.

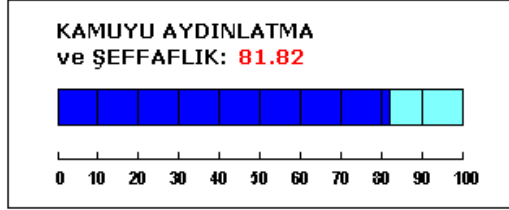
1.7. Payların Devri:

Payların devri hususunda halka açık olan %69,31 kısım için herhangi bir zorlaştırıcı hüküm veya uygulama gerek esas sözleşmede, gerekse genel kurul kararlarında bulunmamaktadır.

1.8. Pay Sahiplerine Eşit İşlem İlkesi:

Şirket esas sözleşmesi ile genel kurul tutanaklarının incelenmesi ve yetkililerle yapılan yüz yüze görüşmede; azınlık ve yabancı pay sahipleri dahil tüm pay sahiplerine "eşit işlem ilkesi" çerçevesinde muamele edildiği kanaatine varılmıştır.

2.KISIM: KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK



Özet

Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kamuyu Aydınlatma ve Şeffalık bağlamında ülke ortalamalarının üzerinde bir gayret göstermektedir. Şirketin Kurumsal Yönetim ve Hissedar İlişkileri biriminin mevcudiyeti, kamuyu aydınlatma bakımından önemli bir husustur. Buna ilâveten, kapsamlı bir internet sitesi hazırlanması çalışması tamamlanmıştır. Hemen her türlü iletişim olanağı kullanılarak kamuya açıklanması gereken önemli olay ve gelişmeler Sermaye Piyasası Kanunu ve İMKB mevzuatına başarılı bir şekilde uymaktadır. Ancak özellikle yurtdışı menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi konusunda internet sitesinin İngilizce kısmının hazırlanması çalışmasının son aşamaya geldiği şirket yetkililerince ifade edilmiştir.

Yıllık faaliyet raporları ile periyodik mali tablo ve raporlar sorumlu yöneticiler tarafından uygunluk beyanı ile imzalanmakta ve kamuya duyurulmaktadır. Seçilen bağımsız denetim kuruluşu, gerekli lisansı haiz bir kuruluş olup, şirket ile mahkemeye yansımış herhangi bir ihtilâfı söz konusu değildir. 2006 Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulu tarafından bir yıl süre ile Bağımsız Dış Denetim için yeni öngörülen Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.,

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme hakkında yönetmelik uyarınca Genel Kurul'un onayına sunularak uygunluğuna karar verilmiştir.

Buna mukabil, faaliyet raporu, denetim komitesi ve diğer bilgilendirme platformlarında iç kontrol sistemi hakkında yeterli bilgi olmaması, bu başlık altındaki zaafılar olarak göze çarpmaktadır.

2.1. Kamuyu Aydınlatma Esasları ve Araçları:

Kamuyu aydınlatma görevi, şirkette Yönetim Kurulu tarafından yürütülmektedir. KAP (Kamuyu Aydınlatma Platformu) bildirimleri için Şirket Genel Müdürü Işık Gökkaya, kullanıcı ve imza yetkisini haiz olarak görev yapmaktadır.

Şirket kamuyu aydınlatma ve bilgilendirme konusunda yazılı bir döküman hazırlayarak, hissedarlar ve kamuoyuna duyurmuş bulunmaktadır. Bilgilendirme, genel kurul toplantıları, basın ve internet aracılığıyla yapılmaktadır. Bunun yanında, mevzuatın gerektirdiği hallerde SPK ve İMKB'ye bilgi verme şeklinde olmaktadır. Bilgilendirme politikası gerek faaliyet raporunda gerekse internet sitesinde ayrı başlık altında yayımlanmıştır. Diğer yandan internet sitesinde genel kurulların içeriği, toplantı tutanakları ve vekaleten oy kullanma formu yer almakta, ancak şirkete ulaşan soru ve cevaplar konusundaki açıklamaların yer alması çalışmaları devam etmektedir.

Şirketin değerini etkileyecek karar ve durumlar "özel durum açıklamaları" ile,

yine yukarıdaki araçlar kullanılarak pay sahiplerine ve kamuoyuna duyurulmaktadır. Yapılan incelemede, yukarıda özetlenen bilgilendirmeye ilişkin hususların, ilgili mevzuat ile uyumlu olduğu sonucuna varılmıştır.

İnternet artık, günümüzde önemli bir iletişim aracıdır. Her ne kadar şirket internet sitesini öteden beri hissedarların kullanımına sunmuşsa da, kapsamı tarafımızdan mükemmel olarak yorumlanmamıştır. Ayrıca sitenin İngilizce sunumu konusunda çalışmaların son aşamaya geldiği ve son genel kurul'dan sonra şirketin; internet iletişimini daha iyi bir düzeye çekmeye başlamış olduğu tarafımızca gözlemlenmiştir.

Bu paragrafla ilgili olarak nihayet şu ifade edilebilir ki, şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin kurucularından olması, önemli bir sosyal sorumluluk anlayışı olarak yorumlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER), 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının temsilcileri tarafından, Türkiye'de yeni ve gelecek vaad 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 kurulmuştur. İlgili dernekte Sn. Işık Gökkaya Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Diğer yandan sosyal ve çevre koruması hakkında başka bir çalışma gözlemlenmemiştir.

2.2. Şirket ile Pay Sahipleri, Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticiler Arasındaki İlişkilerin Kamuya Açıklanması:

Şirket'in sermaye yapısının %69,31'i halka açık olan hisselerden kalan %30,69'u da İhlas Holding A.Ş., Ahmet Mücahit Ören, Muhammet Haluk Sur, Hilmi Işık Boğ ve Işık

Gökkaya'nın (Saticılar) sahip olduğu halka açık olmayan hisselerden oluşmakta iken, Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. ve Rudolph Younes (Alıcılar), halka açık olmayan ve şirket sermayesinin %30,69'luk kısmını temsil eden hisselerinin tamamının satın alımı için hissedarlarla anlaşmış ve 23 Ağustos 2006 tarihinde Alıcılar ve Saticılar arasında bir hisse devir sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu hisse devri ile ilgili işlemler 4 Ekim 2007 tarihinde gerçekleşerek Şirketin en son yönetim ve ortaklık yapısı oluşmuştur.

Bu tarihten sonra şirkette pay sahipliği hususunda %5 ve daha fazla nispette bir değişiklik olmamakla beraber yetkililerle yapılan görüşmede böyle bir değişikliğin meydana gelmesi halinde zaman geçirmeksizin kamuya açıklanacağına dair şirket politikalarının olduğu ifade edilmiştir. Şirket, SPK ve İMKB normlarına uygun olarak bilgilendirme yapmaktadır.

Diğer taraftan, yönetici, Yönetim Kurulu üyesi ve şirket sermayesinin belli bir oranında pay sahibi olanların yönetim kontrolünü elinde bulundurduğu veya yönetiminde etkili olduğu diğer şirketlerle olan ticari ve benzeri iş ve işlemlerin kamuya açıklanması durumu, SPK mevzuatına uygun olarak kamuya duyurulmaktadır.

2.3. Kamunun Aydınlatılmasında Periyodik Mali Tablo ve Raporlar:

Şirketin hisse senetlerinin İMKB'de işlem görmesi nedeniyle mali tablo dipnotlarında yer almayan özel durumlar (önemli yatırım kararları gibi), ilgili mevzuat uyarınca kamuya duyurulmaktadır.

Şirketin gerek yıllık faaliyet raporu, gerekse periyodik mali tablo ve raporları sorumlu yöneticiler tarafından "uygunluk beyanı" ile imzalanmaktadır.

Yıllık faaliyet raporlarının şirketin faaliyet konusu ve icraatı ile sektör hakkındaki asgari bilgileri içerdiği, ancak gerek şirket iç kontrol sistemi, gerekse bağımsız denetim kuruluşunun bu konu hakkında bir görüşü bulunmadığı tespit edilmiştir. Aynı şekilde, faaliyetle ilgili öngörülebilir riskler ile yönetici, yönetim kurulu üyeleri ve önemli nispetteki pay sahiplerinin şirketle dolaylı ilişkisi bulunan diğer şirketlerle olan ticari ve ticari olmayan münasebetleri hakkında bilgi, çalışanlara sağlanan haklarla ilgili bilgiler ile eğitim çalışmaları ve mevzuatın talep ettiği ek açıklamaları içermemektedir.

Şirketin mali tabloları SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları’na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilân etmiştir. Mali tablolar yukarıda bahsedilen SPK’nın izin verdiği alternatif uygulama çerçevesinde hazırlanmıştır. Faaliyet raporunun ekinde karşılaştırma amacıyla sunulmuş olan 31 Aralık 2004 tarihli mali tablolar, Yeni Türk Lirası’nın 31 Aralık 2004 tarihindeki satın alma gücüyle ifade edilmiştir. Mali tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur. SPK’nın 10 Aralık 2004 tarih ve 1604 sayılı kararı ile uygulanması zorunlu hale getirilen mali tablo ve dipnot formatlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

2.4. Bağımsız Denetimin İşlevi:

Şirket tarafından seçilmiş bağımsız denetim kuruluşu, Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest

Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Price Waterhouse Coopers üye kuruluşu) olup SPK’nın yetkili kıldığı bir kuruluştur ve uluslararası kuruluş lisansını haizdir. Bu kuruluşla yapılan anlaşma ve çalışmaların mevzuata uygun olduğu görülmüştür. Bağımsız denetim kuruluşu ile şirket arasında mahkemeye yansımış bir ihtilâfın bulunmadığı ifade edilmiştir.

Bağımsız denetim kuruluşunun seçiminde kararın Yönetim Kurulu’nca verildiği anlaşılmaktadır.

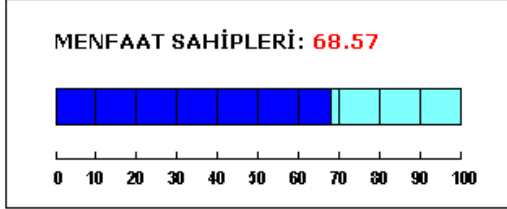
2.5. Ticari Sır Kavramı ve İçerden Öğrenenlerin Ticareti:

Yaptığımız çalışmalarda şirketin menfaat sahiplerinin bilgi alma hakkının kullanılmasında iyi niyet kurallarına uyduğu kanaati hasıl olmuştur. Diğer taraftan, şirketin hisse değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgilere ulaşabilecek konumdaki yönetici ve benzer kişilerin listesi tespit edilmiş olup kamuya duyurulmuştur. Ancak, içerden öğrenilen bilgilerin kullanımının önlenmesi için ne tür tedbirler alındığı, şirket yönetmeliklerinde ve iç tüzüğünde ticari sır kavramı net ve somut değildir.

2.6. Kamuya Açıklanması Gereken Önemli Olay ve Gelişmeler:

Kamuya açıklanması gereken önemli olay ve gelişmeler konusunda 18 adet başlık halinde yaptığımız inceleme ve görüşmede, gerek SPK gerekse İMKB mevzuatına uygunluğu ve esasen bu iki mevzuatın önemli olay ve gelişmelerin kamuya duyurulmasını kapsadığı ve şirketin de bunlara uyduğu neticesine varılmıştır.

3.KISIM: MENFAAT SAHİPLERİ



Özet

Şirketin pay sahipleri ve yönetim kurulu dışındaki ilişkili özel ve kamu kişilerini oluşturan menfaat sahiplerine ilişkin olarak:

- Şirket politikası,
- Şirket yönetimine katılımları,
- Şirket mal varlığının korunması,
- Şirketin insan kaynakları politikası,
- Müşteriler ve tedarikçilerle ilişkiler,
- Etik kurallar ve
- Sosyal sorumluluk anlayışı

konularında metodolojimizde yer alan 40 mertebesinde alt başlıkta yapılan incelemede, özellikle şirket politikası, şirket mal varlığının korunması, insan kaynakları politikası, müşteri ve tedarikçilerle ilişkiler ile sosyal sorumluluk alanlarında yaptığımız tespitler genel olarak olumlu olmakla beraber bazı iyileştirmeler gerektiği yönündedir.

Bu neticeye varmamızda başlıca etken olarak şirketin düzenli bir şekilde çalışan hukuk departmanı, ilgili kişiler ile yapılan sözleşme kapsam ve içerikleri etkili olmuştur.

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası:

Şirket, sektördeki değişen pazar koşullarını yakından takip etmekte, global pazar koşullarında uluslararası yatırımcılarla birlikte çalışmak amacıyla 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. Ayrıca şirketin sponsor olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER)'in düzenlediği seminer ve toplantılara katkıda bulunmuştur.

Bu başlık altında yaptığımız çalışmada şirket ile menfaat sahipleri arasında kayda değer bir çatışma veya olumsuzluğa rastlanmamış olmakla birlikte, "menfaat sahiplerinin haklarının korunması ile ilgili şirket politika ve prosedürleri" konusunda iyileştirme gerektiği kanaatine varılmıştır.

3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi:

Menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımının desteklenmesi konusunda, şirket esas sözleşmesinde bir hüküm olmamakla beraber şirket tarafından küçük pay sahiplerinin bilgilendirilmesi amacıyla e-posta adreslerini kaydederek şirket ile ilgili haberlerin ulaştırılması dışında somut bir çalışma bulunmamaktadır.

3.3. Şirket Mal Varlığının Korunması:

Şirketin hisse yapısı ve İMKB kotasyonu dolayısıyla mal varlığının korunmasına azami dikkat konusunda olumsuz bir izlenim edinilmemiştir.

3.4. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası:

Şirket yönetiminin çalışma ortamı ve koşulları konusunda özenli davrandığı gözlemlenmiş, sürekli gelişme ve

katılımcı bir yönetim amacıyla 2 ayda bir toplantı yapıldığı belirtilmiştir. Çalışanların görev tanımları iç tüzükte belirlenmesine rağmen, kariyer plânlama ve eğitim çalışmaları konusunda iyileştirmeler yapılması gerektiği gözlemlenmiştir.

3.5. Müşteriler ve Tedarikçilerle İlişkiler:

Müşterilerin satın aldıkları mala ilişkin taleplerinin özenle karşılandığı, olası gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin bilgi verildiği ifade edilmiş, bu bilgilerin yapılan sözleşmelerde yazılı hale getirildiği belirtilmiş ve tarafımızdan da görülmüştür. Bu paralelde müşteriler ile olumsuz bir durum yaşanmadığından, ihtilâflar dosyasında olumsuz bir tesbit yapılmamıştır.

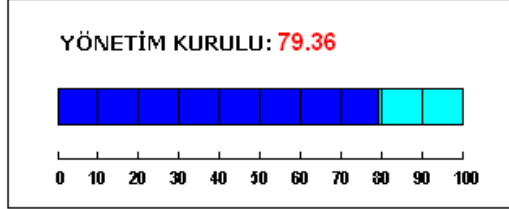
3.6. Etik Kurallar:

Etik kurallar, şirket tarafından yazılı bir metin haline getirilmiş olup ilgililere tebliğ edilmiş durumdadır.

3.7. Sosyal Sorumluluk:

Şirketin sosyal sorumluluğu sektörle ilgili olarak pozitif yönde olup, 2006 yılında "Gayrimenkul Zirvesi", "Forum İstanbul", "Gayrimenkul Guruları İstanbul'da", "Konut Finansmanı ve Türkiye" vb. ekonomik ve sektörle ilgili çeşitli toplantılara sponsor olunarak katkıda bulunmuştur. Yine 2006 yılında kültürel destek kapsamında (ÇEKÜL) Çevre ve Kültür Değerlerini Koruma ve Tanıtma Vakfı'nın hazırladığı "Gelenekten Geleceğe Anadolu'da Yaşama Kültürü" kitabına sponsor olarak destek verilmesi olumlu bulunmuştur. Bu çalışmalar dışında çevre sorumluluğu kapsamında henüz başka bir proje çalışması yapılmamıştır.

4.KISIM: YÖNETİM KURULU



Özet

Kendi içinde misyon ve vizyonun açık ve net bir şekilde belirlenmiş olup seçilecek üyelerin görev dağılımlarının esas sözleşmede yer alması, kurulun işinin ehli, etik değerlere sahip, bilgili ve deneyimli kişilerden oluşması ve etik kurallar bütününde üyelerin şirket ile ilgili ticari sır niteliğindeki bilgileri kamuya açıklamayacaklarına dair hüküm bulunması, Şirket bünyesinde Denetimden Sorumlu Komite ile Kurumsal Yönetim Komitesi olmak üzere iki komitenin oluşturulması, Bağımsız Üyelerinin ağırlıklı olarak akademisyen ve sermaye piyasalarında tecrübe sahibi olması olumlu unsurlardır.

Buna karşılık, Kurumsal Yönetim Komitesinin periyodik toplantı yapmaması, "A" grubu hissedarların imtiyazlı oy hakkı bulunması ve birikimli oy sisteminin uygulanmaması bu başlık altında önemli iyileştirmelere gerek duyulduğunun altını çizmektedir.

Keza seçilen üyelerin kendi kusurlarından dolayı pay sahipleriyle menfaat sahiplerinin uğrayabilecekleri zararları tazmin edeceklerine dair yazılı beyanları yoktur.

Üyelere şirketçe ödenen ücretler de yeterli düzeyde gözükmemektedir.

4.1. Yönetim Kurulu'nun Temel Fonksiyonları:

Şirketin Yönetim Kurulu misyon ve vizyonu belirlemiş ve kamuya açıklamıştır. Ayrıca yöneticiler tarafından oluşturulan stratejik hedefleri onaylama görevini de yerine getirmektedir. Şirket faaliyetlerinin mevzuata, esas sözleşmeye, iç düzenlemelere ve oluşturulan politikalara uygunluğu gözlemlenmiştir.

Yönetim kurulu bünyesinde Denetim ve Kurumsal Yönetim komiteleri oluşturulmasına karşın, pay sahipleri ile çıkabilecek anlaşmazlıklar konusunda oluşturulmuş çözüm önerileri prosedürü yoktur.

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları ile Görev ve Sorumlulukları:

Yönetim kurulu üyelerinin görev dağılımı, hem esas sözleşmede hem de şirketin internet sitesinde yer almaktadır. Yönetim Kurulu'nun, yöneticilerin atanması ve görevden alınması görevlerini layıkıyla yerine getirmesi hususunda, olumsuz bir tesbite rastlanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket hakkındaki gizli ve kamuya açık olmayan bilgileri kendileri veya başkaları lehine kullandıkları yolunda bir bilgi ve karineye de rastlanmamıştır.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunun hazırlanması ile periyodik mali tabloların incelenmesi, onaylanması ve kamuya açıklanması görevini yerine getirmektedir. Ayrıca, Yönetim Kurulu'nda her üyenin bir oy hakkı vardır ve hiçbir üyenin veto hakkı bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu ve icra komitesi toplantılarının yeterli sayı ve sıklıkta yapıldığı da tespit edilmiştir. Etik kurallar bütününde, Yönetim Kurulu üyelerinin şirket ile ilgili ticari

sır niteliğinde bilgileri kamuya açıklamayacaklarına dair hüküm bulunmaktadır.

Buna karşılık Şirketin etik kurallar bütününde Yönetim Kurulu üyelerinin pay sahiplerinin aleyhine sonuçlanabilecek baskılara boyun eğmeyecekleri ve maddi menfaat kabul etmeyecekleri yönünde madde yoktur. Yönetim Kurulu üyelerinin göreve başlamadan önce esas sözleşmeye, şirket içi düzenlemelere ve oluşturulan politikalara uyacaklarını ve uymadıkları takdirde şirketin, menfaat sahiplerinin ve pay sahiplerinin uğrayacakları zararları müteselsilen karşılayacaklarına dair yazılı beyanları da bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinin toplantı dokümanlarına ne şekilde ulaşacağı, şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmemiştir. Esas sözleşmede, pay ve menfaat sahiplerinin Yönetim Kurulu'nu toplantıya davet edebilmelerine olanak sağlayacak bir hüküm yoktur. Kurumsal Yönetim ve Hissedar İlişkileri Birimi'nce Yönetim Kurulu Kararları takip edilmekle beraber Yönetim Kurulu Başkanlığı'na bağlı bir sekreteryaya oluşturulmamış olup Yönetim Kurulu'nun görevleri, seyahatları ve benzer masrafları karşılayacak ayrı bir bütçesi bulunmamaktadır.

4.3. Yönetim Kurulu'nun Oluşumu ve Seçimi:

Üyelerin tümünün etik değerlere sahip, kendi alanında bilgili ve deneyimli kişiler olması ve şirket yönetimi görevini lâıyıkıyla yerine getirebilme hususunda olumsuz bir durum tespit edilmemiştir. Bu paralelde Şirketin yönetim kurulu üyeleri arasında Sermaye Piyasası Kanunu ve Türk Ceza Kanunu çerçevesinde hüküm giymiş kimse bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinin yeterlilik kriterleri şirket esas sözleşmesinde yer

almaktadır. Buna mukabil, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde birikimli oy sistemi kullanılmaması "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne tam uyum açısından bir eksiklidir.

4.4. Yönetim Kurulu'na Sağlanan Mali Haklar:

Yönetim Kurulu üyelerinin şirkete borçlu olmadığı ve lehlerine verilmiş herhangi bir borç veya kredi bulunmadığı, bu inceleme sürecinde şirket yetkilileri tarafından beyan edilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeleri için oluşturulmuş bir ödüllendirme politikası yoktur ve performans kriterleri yazılı olarak belirlenmemiştir.

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

Şirketin Yönetim Kurulu bünyesinde ikiye üyeden oluşan Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi bulunmaktadır. Diğer yandan risk yönetimi komitelerinin olmadığı tespit edilmiştir. Mevcut komitelerin başkanları da bağımsız üyelerden seçilmiştir. Denetim Komitesi'nde icracı olmayan bağımsız üye bulunması olumlu bir husus olarak not edilmiş, ancak iç denetim konusundaki çalışmalarının yeterliliği netlik kazanmamıştır. Denetim Komitesi iç denetim yapmamakta, bağımsız denetim kuruluşuyla olan ilişkiyi ve muhasebe standartlarına olan uyumu denetlemektedir. Komitelerin çalışmaları zabta bağlandığı için, bu zabıtın komite toplantı raporu olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

4.6. Yöneticiler:

Şirket yöneticilerinin, şirket işlerini misyon, vizyon ve stratejik hedefler doğrultusunda yürüttükleri ve bu amaçla Yönetim Kurulu'nun her yıl onayladığı finansal ve operasyonel

plânlara uygun hareket ettikleri gözlemlenmiştir. Ayrıca, yöneticilerin bu görevlerini ifa edebilmek için yeterli yetki ile donatıldıkları ve yeterli profesyonel nitelikleri haiz oldukları anlaşılmaktadır. Yöneticiler arasında şirket işleriyle ilgili olarak haksız menfaat elde etmiş kimseye rastlanmamıştır. Ayrıca, yöneticiler arasında Sermaye Piyasası Kanunu ve Türk Ceza Kanunu çerçevesinde hüküm giymiş kimse olmadığı, şirket yetkililerince bu inceleme sürecinde beyan edilmiştir. Tüm çalışanlar ile yapılan iş akitlerinde işten ayrılmaları durumunda şirketin rekabet ettiği başka bir şirkette çalışamayacakları yolunda cezai müeyyide ihtiva eden madde bulunmaktadır.

Diğer taraftan, yöneticilerin yapılan işlerin esas sözleşmeye ve şirket içi düzenlemelere uygunluğu konusunda Yönetim Kurulu'na periyodik raporlar verdikleri, şirket yetkililerince beyan edilmiştir. Ayrıca, yöneticilerin görevlerini gereği gibi yerine getirememeleri nedeniyle, şirketin ve üçüncü kişilerin uğradıkları zararların tazmini ile ilgili düzenlemelere personel yönetmeliğinde yer verilmiştir.

Notların Anlamı

Not	Anlamı
9 - 10	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne büyük ölçüde uyum sağlamış ve tüm politika ve önlemleri uygulamaya sokmuştur. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları etkin bir şekilde oluşturulmuş ve işlemektedir. Tüm kurumsal yönetim riskleri tespit edilmiş ve aktif bir şekilde yönetilmektedir. Pay ve menfaat sahiplerinin hakları en adil şekilde gözetilmektedir; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık faaliyetleri en üst düzeydedir, ve yönetim kurulunun yapı ve işleyişi en iyi uygulama kategorisindedir. Bu alanlarda hemen hemen hiçbir zaaf bulunmamaktadır. İMKB Kurumsal Yönetim Endeksi'ne en üst düzeyde dahil edilmek hakkedilmiştir.
7 - 8	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne önemli ölçüde uyum sağlamış ve çoğu gerekli politika ve önlemleri uygulamaya sokmuştur. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları, az sayıda iyileştirmelere gerek duyulsa da etkin bir şekilde oluşturulmuş ve işlemektedir. Kurumsal yönetim risklerinin çoğunluğu tespit edilmiş ve aktif bir şekilde yönetilmektedir. Pay ve menfaat sahiplerinin hakları adil şekilde gözetilmektedir; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık faaliyetleri üst düzeydedir, ve yönetim kurulunun yapı ve işleyişi sağlam temellere dayandırılmıştır. Çok büyük riskler teşkil etmese de, bu alanların biri veya birkaçında bazı iyileştirmeler gereklidir. İMKB Kurumsal Yönetim Endeksi'ne üst düzeyde dahil edilmek hakkedilmiştir.
6	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne orta derecede uyum sağlamış ve gerekli politika ve önlemlerin bir kısmını uygulamaya sokmuştur. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları, orta derecede oluşturulmuş ve işlemekte, ancak iyileştirmelere gerek vardır. Kurumsal yönetim risklerinin bir kısmı tespit edilmiş ve aktif bir şekilde yönetilmektedir. İMKB Kurumsal Yönetim Endeksi'ne dahil edilmek hakkedilmiş ve ulusal standartlara uyum sağlamıştır ancak uluslararası platformlarda bu standartların gerisinde kalınabilir. Pay sahipleri; menfaat sahipleri; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık; ve yönetim kurulu alanlarının bazılarında iyileştirmeler gerekmektedir.
4 - 5	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne gereken asgari derecede uyum sağlamış ve gerekli politika ve önlemlerin standartların altında bir kısmını uygulamaya sokmuştur. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları, gereken asgari derecede oluşturulmuş, ancak tam etkin bir şekilde işlememektedir. Kurumsal yönetim riskleri tamamen tespit edilmemiş ve aktif bir şekilde yönetilmemektedir. Pay sahipleri; menfaat sahipleri; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık; ve yönetim kurulu alanlarının bazılarında veya hepsinde önemli iyileştirmeler gerekmektedir.
<4	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum sağlamamıştır ve gerekli politika ve önlemleri zayıftır. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları, gerekli etkinlikte oluşturulmamıştır. Önemli kurumsal yönetim riskleri mevcut olup bu riskler aktif bir şekilde yönetilmemekte ve şirket kurumsal yönetim ilkelerine duyarlı değildir. Pay sahipleri; menfaat sahipleri; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık; ve yönetim kurulu alanlarının hepsinde önemli zaaf vardır. Yatırımcı güveni zedelenebilir ve maddi zararlar oluşabilir.