

TSKB GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

UYUM RAPORU

2010

İÇİNDEKİLER

SAYFA

1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI	4
BÖLÜM I- PAY SAHİPLERİ	5
2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi	5
3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı.....	6
4. Genel Kurul Bilgileri	6
5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları.....	7
6. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı.....	8
7. Payların Devri.....	9
BÖLÜM II- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK.....	9
8. Şirket Bilgilendirme Politikası.....	9
9. Özel Durum Açıklamaları.....	11
10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği.....	12
11. Gerçek Kişi Nihai Pay Sahipleri.....	13
12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişiler.....	14
BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ.....	15
13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi.....	15
14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı.....	15
15. İnsan Kaynakları Politikası.....	15
16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler.....	16
17. Sosyal Sorumluluk.....	16
BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU.....	16
18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler.....	16
19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri.....	17
20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Prensipleri.....	18

İÇİNDEKİLER

SAYFA

21.	Risk Yönetim ve İş Kontrol Mekanizması.....	19
22.	Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları.....	19
23.	Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları.....	21
24.	Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasası.....	22
25.	Etik Kurallar	22
26.	Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı.....	23
27.	Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar	23

1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., (“TSKB GYO” veya “Şirket”), Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin (“İlkeler”) eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimsemiş olup faaliyetlerinde bu ilkelere azami ölçüde uyum sağlamayı hedeflemiştir.

TSKB GYO, müşteri odaklılığının gereği ve doğal bir sonucu olarak, müşterilerinin, yasal otoritelerin ve başta yatırımcılar olmak üzere ilgili diğer tarafların karşılanması gereken ihtiyaç ve beklentilerini düzenli bir biçimde izlemekte ve göz önünde bulundurmaktadır.

Önümüzdeki dönem faaliyetlerimizde saydamlık ve etkin bilgilendirme, küresel rekabet ve çağdaşlık yarışında en büyük gücümüz olacaktır.

BÖLÜM I- PAY SAHİPLERİ

2. Yatırımcı İlişkileri Birimi

2.1. Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Ana Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uyulmakta ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak her türlü önlem alınmaktadır.

2.2. Şirketimizde, pay sahipleri ile Şirket arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve pay sahiplerinin bilgi edinme hakları gereklerinin, eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" oluşturulmuştur. Söz konusu birimin başlıca görevleri şunlardır:

- a) Şirketin yurtiçi ve yurtdışı bireysel ve kurumsal yatırımcılara tanıtımının yapılması,
- b) Pay sahiplerinden gelen soruların ve taleplerin yanıtlanması,
- c) Mevcut ve potansiyel yatırımcı olabilecek kurumlar ve aracı kurumlar nezdinde Şirketin tanıtımının yapılması; bu kurumlarda çalışan analist ve araştırma uzmanlarının taleplerinin karşılanması,
- d) Konferans ve yatırımcı toplantılarına katılım vasıtasıyla proaktif ve düzenli olarak pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların gelişmelerden haberdar edilmesi,
- e) Pay sahipleri ile Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek çift yönlü bilgi akışının temin edilmesi,
- f) Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasının sağlanması,
- g) Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlanması,
- h) Şirket içerisinde üst yönetim ve yönetim kuruluna yönelik sermaye piyasasındaki gelişmeler ve hisse senedi performansına ilişkin raporlama yapılması,
- i) Şirketin Dönemsel Faaliyet Raporları ve Genel Kurul'da paylaşılan Yıl Sonu Faaliyet Raporunun hazırlanması,
- j) Genel Kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, ana sözleşmeye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılması için gerekli kontrollerin yapılması ve Genel Kurul'da yatırımcılara karşı Şirketi temsil görevinin üstlenilmesi,
- k) Mevzuat ve Şirketin bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesi,
- l) Sermaye piyasası faaliyetlerinin yürütülmesinin sağlanması.

2.3. TSKB GYO Hisse Senedinin (TSGYO) 9 Nisan 2010 tarihinde İMKB Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamasının ardından oluşturulan Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Ağustos ayından itibaren Finans ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü olarak yeniden yapılandırılmıştır. İlgili bölüm, idari olarak Şirket Genel Müdürüne bağlı olarak görev yapmaktadır.

2.4. 2010 yılı içerisinde pay sahiplerinden direkt veya aracı kurumlar vasıtasıyla gelen bilgi talebi ve soruların tamamı yanıtlanmış, ilgili bilgi ve doküman gizli veya ticari sır niteliğinde olanlar hariç olmak üzere, eşitlik prensibi gözetilerek, pay sahiplerine ulaştırılmıştır.

Ayrıca, Finans ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü, pay sahipleriyle ilişkilerde proaktif bir yaklaşım sergilemek adına, kamuoyuna yapılan açıklamalar ve özel durum açıklamalarından farklı olarak, yönetimin mesajlarını ve Şirket ile ilgili yönetim stratejilerini aracı kurumlar nezdinde yaptığı düzenli toplantılarla pay sahiplerine ulaştırmaktadır. Bu bağlamda TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. merkezinde çeşitli aracı kurumlarla toplantılar gerçekleştirilmiştir.

Halka açılma hazırlıkları sürecinde yerleşik kurumsal yatırımcılara Şirket tanıtımı yapmak amacıyla, Londra, Frankfurt, Helsinki ve Stockholm'de toplam 22 adet fonla görüşülmüştür.

Finans ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü önderliğinde faaliyet gösteren Yatırımcı İlişkileri Birimi personeline ait iletişim bilgileri aşağıda yer almaktadır:

<u>İsim</u>	<u>Unvan</u>	<u>Tel</u>	<u>E-mail</u>
Cengaver Yıldızgöz	Finans ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	(212) 334 50 20	yildizgozc@tskb.com.tr

Bunların yanısıra, Şirketimizin www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde Şirketle ilgili bilgiler, düzenli ve güncel olarak İngilizce ve Türkçe olmak üzere pay sahiplerimizin bilgisine sunulmaktadır.

- 2.5. Yatırımcılardan gelen taleplerin yerine getirilmesinde mevzuata ve Şirket Ana Sözleşmesine uyuma azami özen gösterilmekte olup, 2010 yılında pay sahibi haklarının kullanımı ile ilgili olarak Şirketimize intikal eden herhangi bir yazılı/sözlü şikayet veya bilgimiz dahilinde bu konuda Şirketimiz hakkında açılan idari/kanuni takip bulunmamaktadır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

- 3.1. Pay sahipleri arasında bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında ayırım yapılmamakta olup, ticari sır niteliğindeki dışındaki tüm bilgiler pay sahipleri ile paylaşılmaktadır.
- 3.2. 2010 yılı içerisinde Şirketimize pay sahiplerinden direkt veya aracı kurumlar vasıtasıyla dolaylı olarak gelen bilgi taleplerinin tamamı zamanında karşılanmıştır.
- 3.3. Şirketle ilgili bilgi ve gelişmelerin yer aldığı sunumlar ile finansal bilgiler ve haberler düzenli olarak Şirketimizin kurumsal internet sitesinde yayınlanmaktadır. Bu kapsamda gelen talepler olması halinde, pay sahipleri kurumsal internet sitemize yönlendirilmekte ve tüm bilgi ve belgeler, internet sitemiz vasıtasıyla, pay sahiplerinin kullanımına eşit bir şekilde sunulmaktadır.
- 3.4. Ana Sözleşmede özel denetçi atanması talebi bir hak olarak düzenlenmemiş olmakla birlikte, Türk Ticaret Kanunu hükümlerince Şirket hisselerinin %5 ve daha fazlasına sahip olan pay sahipleri tarafından kullanılabilir. Ancak, bu hususta şimdiye kadar Şirketimize ulaşan bir talep olmamıştır.

4. Genel Kurul Bilgileri

- 4.1. Dönem içinde Şirketimizin 2009 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 31 Mayıs 2010 tarihinde yapılmıştır. Toplantılara davet Ana Sözleşmemize uygun olarak Türkiye çapında yayın yapan Milliyet Gazetesi ile Sabah Gazetesi'nde yayınlanmıştır.
- 4.2. Genel Kurul toplantılarından önce pay sahiplerine toplantıların gündem maddeleri ve bu maddelerin genel kurul gündemine alınmasının gerekçeleri açıklanmış ve pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Pay sahipleri tarafından gündeme madde eklenmesi yönünde herhangi bir talep Şirketimize ulaşmamıştır.
- 4.3. Genel Kurul toplantılarının toplanma usulü, pay sahiplerinin katılımını en üst seviyede sağlamaktadır.
- 4.4. Genel Kurul toplantılarımız, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak şekilde, pay sahipleri için mümkün olan en az maliyetle ve en az karmaşık usulde gerçekleştirilmiştir.
- 4.5. Genel Kurul toplantılarımız, pay sahiplerinin katılımını kolaylaştırmak amacıyla, Şirket merkezinin bulunduğu İstanbul'da yapılmıştır.
- 4.6. Şirketin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 150.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Sermaye içerisinde, 10.000.000 TL'ye karşılık gelen A Grubu hisseler ile, 4.091.111 TL'lik B Grubu

hisseler nama yazılı olup, bakiye 135.908.889 TL'lik C Grubu hisselerin tamamı hamilinedir. C Grubu hamiline payların 57.500.000 TL'lik kısmı İMKB'de işlem görmektedir.

- 4.7. Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin olarak hazırlanan, 01.01.2009 – 31.12.2009 hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir tablosu, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu'nun 2009 yılı dönem karı hakkındaki teklifi, Genel Kurul Gündemi, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu ile Vekaletname SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine açık bulundurulmuş ve www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitemizde yer almıştır. Genel Kurul toplantılarının tarihlerinin ilanından itibaren pay sahiplerimizden gelen sorular Yatırımcı İlişkileri Birimi'nce cevaplanmıştır.
- 4.8 Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılmakta; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmekte ve sağlıklı bir tartışma ortamı yaratılmaktadır.
- 4.9. Olağan Genel Kurul Toplantısında bazı pay sahiplerimizin gündemle ilgili soruları Genel Kurul esnasında Divan Heyeti tarafından cevaplanmıştır.
- 4.10. Genel Kurul toplantılarında oylamalar açık ve el kaldırmak suretiyle yapılmıştır. Oy kullanma prosedürü toplantılara ilişkin katılım prosedürü ve ilan metninde ve toplantının başında pay sahiplerine duyurulmuştur.
- 4.11. Genel Kurullarda alınan kararlarda toplantı nisabı, Şirket sermayesinin en az yarısına sahip olan hisse sahipleri ya da temsilcilerinin toplantıda hazır olmasını gerektirmekte olup, söz konusu toplantıda Şirket'in toplam 150.000.000 TL'lik sermayesine tekabül eden 150.000.000 adet hissedenden 2 adet hisse asaleten, 103.313.098 adet hisse ise vekaleten temsil edilmiştir ve toplantı nisapları Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda % 68,88 oranında sağlanmıştır.
- 4.12. Genel Kurul tutanakları Şirket merkezinde bulundurulmuştur. Bunun yanı sıra, Genel Kurullara ilişkin toplantı tutanakları Şirketimizin www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır.
- 4.13. Genel Kurul toplantılarımıza, hissedarlarımız, Yönetim Kurulu üyelerimiz, Şirketimiz çalışanları, bağımsız denetim kuruluşu ve medya mensupları katılmıştır.
- 4.14. Şirketin sermaye ve yönetim yapısında değişiklik meydana getiren birleşme ve bölünmeye ilişkin kararlar Genel Kurul tarafından verilmektedir. Mal varlığı alımı, satımı gibi önemli nitelikteki kararlar ise Şirket Ana sözleşmesi çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından alınmaktadır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

- 5.1. Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmakta; her pay sahibine, oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.
- 5.2. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin altısı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bundan başka herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.
- 5.3. Mevzuat ve Ana Sözleşme'de yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul toplantısında oylama açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır.
- 5.4. Şirketimizde azınlık haklarının kullanımına özen gösterilmektedir. 2010 yılından Şirketimize bu konuda ulaşılan eleştiri ya da şikayet olmamıştır.

5.5. Şirket Ana Sözleşmesinde pay sahibi olmayan kişinin, temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır.

6. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

6.1. Şirket, Ana Sözleşme'nin 31. Maddesine istinaden, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan düzenlemelere uyar. Buna göre, Şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından 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) kardan 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'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü hissesi olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 32. Maddesine istinaden, yıllık karın ortaklara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Dağıtılan karlar geri alınamaz.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde,

- a) Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve
- b) Şirketin karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda nakit olarak veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması

esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

Bu "Kar Dağıtım Politikası", 14 Mayıs 2010 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanarak yürürlüğe girmiş ve kurumsal internet sitesinde (www.tskbgyo.com.tr) yer almaktadır.

- 6.2. Kar dağıtımının Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası'nın yürürlükteki mevzuatı çerçevesinde yapıldığı, İMKB'ye gönderilen periyodik finansal tablolarımız ve bağımsız denetim raporlarımızın ilgili dipnotlarında da açıklanmaktadır.

7. Payların Devri

- 7.1. A ve B Grubu paylar nama, C grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Ancak, sermaye piyasası mevzuatında tanımlanan lider sermayedarın asgari sermaye payını temsil eden paylar, ilgili mevzuat uyarınca ulaştırılması gereken asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez.
- 7.2. Azınlık ve yabancı pay sahipleri dahil, tüm pay sahiplerine eşit muamele yapılmaktadır.

BÖLÜM II- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

- 8.1. Şirketin Bilgilendirme Politikası'nın amacı, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (TSKB GYO) geçmiş performansının yanı sıra gelecekle ilgili plan ve beklentileri ile strateji, hedef ve vizyonuna ilişkin olarak, pay sahiplerinin, yatırımcıların ve menfaat sahiplerinin, Sermaye Piyasası Mevzuatı, TTK ve İMKB Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuatın getirdiği düzenlemeler uyarınca, zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesini sağlamaktır.

Bilgilendirme politikası, Yönetim Kurulu üyeleri, üst düzey yöneticiler ve çalışanlar tarafından bilinen ve "ticari sır" özelliği taşımayan faaliyete ilişkin her türlü bilgi, belge, elektronik kayıt ve veriden oluşan, yasal olarak açıklanmasında sakınca bulunmayan bilgileri kapsamaktadır.

8.2. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

TSKB GYO tarafından bilgilendirme politikası kapsamında aşağıdaki yöntem ve araçlar kullanılır:

- a) Özel Durum Açıklamaları

- b) Periyodik olarak İMKB'ye iletilen Mali Tablolar ve Dipnotları, Portföy Değer Tablosu, Bağımsız Denetim Raporu
- c) Faaliyet Raporları
- d) Kurumsal web sitesi (www.tskbgyo.com.tr)
- e) Yatırımcı ve Analist Toplantıları
- f) Basın bültenleri
- g) Basın toplantıları

8.3. İçsel Bilgi

İçsel bilgi, Şirket tarafından ihraç edilmiş sermaye piyasası araçlarının değerini ve yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek somut bir olaya ilişkin, rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği, kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili, sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılması durumunda kullanıcıya bu bilgiden haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir.

İçsel bilgiye sahip Şirket çalışanları ile iletişim içinde olunan diğer taraflar, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durumun oluşumundan İMKB'de açıklanmasına kadar geçecek süreçte, bu bilginin gizliliğini korumakla yükümlü oldukları hususunda bilgilendirilirler. Genel ilke olarak, Şirket nam ve hesabına çalışanlar henüz kamuya açıklanmamış, özel durum niteliğinde değerlendirilebilecek tüm bilgileri hiçbir suretle üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Bu kişiler tarafından istenmeden içsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna ulaşırsa derhal özel durum açıklaması yapılır.

Şirket veya şirket nam veya hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler, iş akdi ile veya başka şekilde kendilerine bağlı çalışan ve içsel bilgilere erişimi olan kişilerin bir listesini SPK'nın "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlar. Listenin hazırlanması ve güncellenmesi işlemi içsel bilgiye erişimi olan kişilerin ilgili birimler tarafından Şirketin insan kaynakları birimine iletilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

İçsel bilgilere erişimi olanların listesinin, değişen proje ve konular kapsamında sürekli güncel tutulması esastır. Söz konusu liste, talep üzerine ilgili resmi kurum ve kuruluşların bilgisine sunulur. Listede yer alan kişilerin içsel bilginin korunması konusunda yazılı olarak bilgilendirilmesi esastır.

8.4. Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

Şirkete yönelik olarak gelen her tür bilgi talebi, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve SPK Kurulu'nun Seri: VIII Seri, No:54 sayılı Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde, yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı değerlendirilerek

- Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri,
- Denetim Komitesi Başkan ve üyeleri,
- Genel Müdür,
- Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

tarafından yazılı veya sözlü olmak üzere cevaplandırılır. Bu kişiler dışında kalan diğer çalışanlar soru taleplerini cevaplamaya yetkili değildir. Şirket çalışanları kendilerine yöneltilen soruları Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi'ne yönlendirirler.

8.5. Yetki ve Sorumluluk

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

8.6. Yürürlük

22.03.2010 tarih ve 102 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen ve Şirketin halka arzıyla birlikte yürürlüğe giren Bilgilendirme Politikası, 14.05.2010 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında mevcut haliyle güncellenmiştir.

- 8.7. Finans ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Şirket Bilgilendirme Politikası çerçevesinde KAP'ta (Kamuyu Aydınlatma Platformu) yatırımcıların bilgisine "Bağlantı Kurulacak Şirket Yetkilileri" bölümünde sunulmuş olan bilgi vermeye yetkili olan kişiler ve iletişim bilgilerine aşağıda yer verilmiştir:

<u>İsim</u>	<u>Unvan</u>	<u>Tel</u>	<u>E-mail</u>
F. Aslı Yılmaz	Yatırımlar Müdürü	(212) 334 50 20	yilmaza@tskb.com.tr
Cengaver Yıldızgöz	Finans ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	(212) 334 50 20	yildizgozc@tskb.com.tr
Kemal İpsalalı	Mali ve İdari İşler Yöneticisi	(212) 334 50 20	ipsalalik@tskb.com.tr

Soruların cevaplandırılmasında, menfaat sahipleri arasında fırsat eşitliğinin bozulmamasına özen gösterilmektedir.

- 8.8. Yönetim Kurulu Üyeleri, yöneticiler ve sermayenin doğrudan ya da dolaylı olarak %5'ine sahip olan pay sahipleri, Şirket'in sermaye piyasası araçları üzerinde yapmış oldukları işlemleri, Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak kamuya açıklamakla yükümlüdürler.
- 8.9. Konsolide finansal tablo ve dipnotlar, SPK'nın ilgili düzenlemeleri ile izin verildiği üzere UFRS kapsamında ve SPK'nın sunum esaslarına uygun olarak hazırlanmış ve kamuya açıklanmıştır.
- 8.10. 2010 yılı faaliyet raporumuz ile 2010 yılının 3'er aylık dönemlerinde hazırlanan faaliyet raporlarımız, Sermaye Piyasası Mevzuatına ve SPK tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

9. Özel Durum Açıklamaları

- 9.1. Kamuya yaptığımız açıklamalarda Sermaye Piyasası Mevzuatına, İMKB düzenlemeleri ile SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulmaktadır.
- 9.2. Şirketimiz tarafından 2010 yılı içinde toplam 12 adet Özel Durum Açıklaması yapılmıştır.

Aynı zamanda, 12 Özel Durum Açıklamasına ek olarak 2010 yılı içinde Şirketimizin "İlgili Hisse" olarak yer aldığı 5 adet Özel Durum Açıklaması yapılmıştır.

- 9.3. Şirket'in kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulmaktadır.

- 9.4. Yatırımcı İlişkileri Birimi, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmekte ve izlemektedir.
- 9.5. Şirketimizde özel durum açıklama yapma yetkisine sahip kişiler belirlenmiş ve kamuya duyurulmuş olup, özel durum açıklamaları, bu kişilerin imzası ile yapılmaktadır.
- 9.6. Şirketimiz yurtdışı borsalarda kote olmadığından SPK düzenlemeleri kapsamında İMKB dışında herhangi bir borsada Özel Durum Açıklaması yapılması zorunluluğu yoktur.
- 9.7. Özel Durum Açıklamaları ile ilgili SPK veya İMKB'den açıklama talebi istenilmemiş olup, açıklamalar yasal süreler içinde yapıldığından herhangi bir yaptırım uygulanmamıştır.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

- 10.1. Kamunun aydınlatılmasında, Şirketimizin www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesi aktif olarak kullanılmaktadır.
- 10.2. İnternet sitemizde yer alan bilgiler yabancı yatırımcıların da yararlanması amacıyla ayrıca İngilizce olarak da verilmektedir.
- 10.3. Mevcut ve potansiyel yatırımcılara ve aracı kurumlara daha kapsamlı bilgi akışının sağlanmasını teminen internet sitemizde ayrı bir Yatırımcı İlişkileri bölümü yer almaktadır..
- 10.4. İnternet sitemizde mevcut bilgiler aşağıdadır;

- a) Şirket Profili
 - Hakkımızda
 - Ortaklık Yapısı
 - Yönetim Kurulu
 - Yöneticiler
 - Misyona & Vizyon
 - Strateji
 - Kilometre Taşları
- b) Yatırımlar
 - Pendorya AVM
 - Fındıklı Ofis Binaları
 - Tahirhan
 - Adana Arsası
 - Projeler
- c) Yatırımcı İlişkileri
 - Temel Bilgiler
 - Sürekli Bilgilendirme Formu
 - Hisse Senedi Bilgileri
 - Finansal Tablolar
 - Faaliyet Raporları
 - Portföy Tabloları
 - Değerleme Raporları

- Genel Kurul
- Özel Durum Açıklamaları
- Yatırımcı Sunumları
- Sektör
- İletişim
- Sıkça Sorulan Sorular
- Yatırımcı İlişkileri Site Haritası

d) Kurumsal Yönetim

- Ortaklık Yapısı
- Esas Sözleşme
- İmtiyazlı Paylara İlişkin Açıklama
- Yönetim Kurulu
- Etik Kurallar
- Bilgilendirme Politikası
- Kar Dağıtım Politikası
- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

e) Medya Merkezi

- Basın Bültenleri
- Medyada TSKB GYO
- Logolar
- Görsel Galeriler
- Yönetim

f) İnsan Kaynakları

- İnsan Kaynakları Politikası
- İş Başvurusu

10.6. Şirket antetli kağıdında, kurumsal internet sitesinin adresi yer almaktadır.

11. Gerçek Kişi Nihai Pay Sahipleri

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

11.2. Şirketimizin 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	Pay Tutarı(TL)	Oran (%)
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	88.500.000	59,00
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	2.000.000	1,33
TSKB Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	1.150.000	0,77
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	449.998	0,30
TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı	400.000	0,27
Diğer	2	0,00
Halka Açık*	57.500.000	38,33
Toplam	150.000.000	100,00

* Halka açık payların 31.12.2010 itibariyle 7.763.100 adedi Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'ye (TSKB) ait olup, TSKB'nin sermayemizdeki toplam payı %64,18'dir.

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişiler

- 12.1. Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Denetçileri, Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi, Şirket üst düzey yöneticileri ve görevleri dolayısıyla bilgi sahibi olabilecek durumda olanların, bu bilgileri kendilerine veya üçüncü kişilere menfaat sağlamak amacıyla kullanması yasaklanmıştır.
- 12.2. İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişilerin listesi aşağıda yer almaktadır;

Adı Soyadı

Unvanı

A. Orhan Beşkök	Yönetim Kurulu Başkanı
Ömer Eryılmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ufuk Bala Yücel	Yönetim Kurulu Üyesi
Meltem Gülsoy	Yönetim Kurulu Üyesi
E. Estel Gürdoğan	Yönetim Kurulu Üyesi
Melahat Söğütü	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
Ali Rıza Keskinalemdar	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
B. Gökhan Çanakpınar	Denetçi
Cüneyt Demirkaya	Denetçi
Korkut Ün	Genel Müdür
F. Aslı Yılmaz	Yatırımlar Müdürü
Hakan Üşar	Varlık Yöneticisi
Cengaver Yıldızgöz	Finans ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Kemal İpsalalı	Mali ve İdari İşler Yöneticisi
K. Serkan Hakan	Proje Yöneticisi
Gül Uslu	Proje Geliştirme Uzmanı
Ramazan Bayrak	Muhasebe Sorumlusu
Elif Seyhan	Genel Müdür Sekreteri
Zekeriya Dursun	Ulaştırma Görevlisi

Görev kapsamı çerçevesinde Bağımsız Denetim Şirketi, Hukuk Danışmanı, Vergi Danışmanı, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve şirketlerin yetkilileri.

BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

- 13.1. Raporun I. bölümünde ayrıntılı olarak açıklandığı üzere pay sahipleri ve yatırımcılara Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Şirket Bilgilendirme Politikası doğrultusunda ve belirlenen araçlar vasıtasıyla bilgilendirme yapılmaktadır.
- 13.2. Şirketimizin menfaat sahiplerini oluşturan pay sahipleri, yatırımcılar, finans kuruluşları ve tedarikçilerimiz, şirketimiz ile ilgili bilgilere, düzenlenen toplantılar, sunumlar ile yazılı ve görsel basınla paylaşılan haberler vasıtasıyla ve internet sitemiz aracılığıyla ulaşabilmektedir.
- 13.3. Genel Kurul toplantılarımızın tüm menfaat sahiplerine açık olması, internet sitemizde detaylı olarak verilen bilgiler, kapsamlı faaliyet raporlarımız, basın açıklamalarımız ve şeffaflığı esas alan bilgilendirme politikamız kapsamındaki uygulamamız ile sadece pay sahiplerinin değil, tüm menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

- 14.1. Menfaat sahipleri ile sürekli iletişim kurulup, kendileri tarafından Şirketimize iletilen talepler değerlendirilmekte ve çözüm önerileri geliştirilmektedir.
- 14.2. Ana sözleşmede, menfaat sahiplerinin Şirket yönetimine katılımını öngören bir düzenleme yer almamaktadır.
- 14.3. Çalışanların Şirketin genel faaliyetleri ve uygulamaları hakkında bilgilendirilmesi ve önerilerinin alınması işlevine önem verilmektedir.

15. İnsan Kaynakları Politikası

- 15.1. Şirketimizin insan kaynakları politikasının ana esasları aşağıda yer almaktadır;

İşe Alım

TSKB GYO işe alımlarda, adayların pozisyonun gerektirdiği nitelik ve yetkinliklere sahip, takım çalışmasına yatkın ve gelişime açık olmalarına önem verir.

Grup bünyesinde, pozisyona bağlı olarak genel yetenek, kişilik testleri, pozisyonlara yönelik mesleki bilgi ve becerileri değerlendirmeye yönelik testler ve mülakatlar yapılmaktadır.

Eğitim ve Gelişim

TSKB GYO'nun eğitim hedefi, çalışanlarına belirli bilgi, beceri ve davranışları kazandırmak ve bunları kendi yaşamlarında da uygulayabilecek donanıma sahip olmalarına destek sağlamaktır.

Performans Gelişimi

TSKB GYO'nun İnsan Kaynakları uygulamalarının temelinde çalışanlarının kişisel ve kariyer gelişimine katkıda bulunmak yatar.

Çalışanların yetkinlikleri ve mesleki becerileri objektif olarak değerlendirilmekte ve gelişmeye açık yönleri eğitimlerle desteklenmektedir.

Ücretlendirme Sistemi

Doğru işe doğru ücret ödemek ve şirket içi dengeleri korumak için piyasa koşulları doğrultusunda belirlenen basamaklara uyumlu bir ücret politikası uygulanmaktadır.

15.2. Şirket İnsan Kaynakları Politikası, internet sitesinde yer almakta ve kamuya paylaşılmaktadır.

15.3. Çalışanlar tarafından ayrımcılık konusunda herhangi bir şikayet olmamıştır.

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

16.1. Şirket, verdiği hizmetin tüm aşamalarında hizmet kalitesinin ve standardının sürekliliğini gözetir.

16.2. İlişkili kuruluşlara sağlanan söz konusu hizmetler sırasında Şirketimizin ihtiyaçlarının giderilmesinin yanısıra, Şirketimize değer katılması da hedeflenmekte olup, yapılan işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmektedir.

17. Sosyal Sorumluluk

17.1. Şirketimiz, faaliyetlerinin yürütülmesi sürecinde, çevre kirliliğinin önlenmesi ve doğal kaynaklarının korunması konularındaki sorumlulukların yerine getirilmesini gözetmektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Üyeler

18.1. Yönetim Kurulumuz ikisi bağımsız olmak üzere toplam 7 üyeden oluşmaktadır.

18.2. Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeleri;

<u>Üye</u>	<u>Ünvanı</u>	<u>Bağımsızlık Durumu</u>
A. Orhan Beşkök	Başkan	-
Ömer Eryılmaz	Başkan Vekili	-
Ufuk Bala Yücel	Üye	-
Meltem Gülsoy	Üye	-
E. Estel Gürdoğan	Üye	-
Melahat Söğütlü	Üye	Bağımsız
Ali Rıza Keskinalemdar	Üye	Bağımsız

Yönetim Kurulu Üyeleri, Ana Sözleşme'de belirtilen usul ve yetkiler çerçevesinde görev yapmaktadırlar.

18.3. Şirketimizde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Genel Müdürlük görevleri farklı kişiler tarafından yürütülmektedir.

- 18.4.** Yönetim kurulu üyelerinin altısı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.
- 18.5.** Yönetim Kurulu Üyeleri en çok bir yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Yönetim Kurulu Üyeleri her yıl Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar
- 18.6.** Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma bulunmamaktadır.
- 18.7.** Yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları ve çoğunluğunun T.C. vatandaşı olmaları gerekir.
- 18.8.** Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin en az 1/3'ü ile ;

- a) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda tanımlanan lider girişimci,
- b) Lider girişimcinin %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler,
- c) Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklar,
- d) Ortaklıkta Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar
- e) Danışmanlık hizmeti alınan şirket,
- f) İşletmeci şirketler,
- g) Ortaklıkta % 10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortakların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler ve ortaklığın iştirakleri

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.

- 18.8.** Tüzel kişileri temsilen görev yapmakta olmaları nedeniyle bağımsız olmayan Yönetim kurulu üyelerinin, Yönetim kurulu görevi dolayısıyla mevzuat uyarınca hissedar olma zorunluluğu bulunmamaktadır.
- 18.9.** Yönetim Kurulu üyelerimizin özgeçmişleri kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

- 19.1.** Şirketimiz yönetim kurulu üyelerinin temel nitelikleri, genel olarak SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer verilen IV. Bölümün 3.1.1., 3.1.2.,3.1.3., 3.1.4. ve 3.1.5. maddelerinde belirtilen niteliklere uygundur. TSKB GYO Yönetim Kurulu üyeliğine her zaman yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe ve geçmişe sahip olan kişiler seçilmektedir.
- 19.2.** Yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları ve çoğunluğunun T.C. vatandaşı olmaları gerekir.
- 19.3.** Yönetim kurulu üyelerinin niteliklerine ilişkin olarak Şirket Ana Sözleşmesinde hüküm yer almamakla birlikte, yönetim kurulu üyelerinin;
- a) Yüksek öğrenim görmüş,
 - b) Yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip,

- c) Şirketin faaliyet gösterdiği alanlar ve yönetim konusunda bilgi ve deneyimi olan,
- d) Mali tablo ve raporları okuma ve analiz etme yeteneğine sahip,
- e) Şirketin tabi olduğu hukuki düzenlemeler hakkında temel bilgiyi haiz,
- f) Yönetim kurulu toplantılarına katılma irade ve imkanına sahip olan, kişilerden seçilmesine özen gösterilmektedir.

20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Prensipleri

- 20.1.** Şirket Misyonu; Ortaklarına sürdürülebilir ve yüksek getiri sağlayacak, sürekli büyüyen bir yatırım portföyü oluşturmaktır.
- 20.2.** Şirket Vizyonu; Sektöründe "Öncü ve Güvenilir" bir iş ortağı olmaktır.
- 20.3.** Vizyon ve misyonumuz Şirketimizin kurumsal internet sitesinde ve yıllık faaliyet raporumuzda kamuya duyurulmuştur.
- 20.4. Şirketimizin Stratejik Hedefleri / Prensipleri**

Sektörel ve coğrafi odaklanma:

TSKB GYO, düzenli kira getirisi ve düzenli nakit akışı sağladığı için ticari gayrimenkul ağırlıklı bir yatırım stratejisi izler. Bu kapsamda Şirketin odaklandığı yatırım projeleri arasında, iş ve alışveriş merkezleri, turizm tesisleri, lojistik depolar ve sınıai tesisler ön sırada gelmektedir.

Ticari gayrimenkul yatırımlarının yanı sıra konut projeleri de potansiyel karlılıkları ölçüsünde ya da projede yaratacakları katma değere bağlı olarak karma kullanımlı proje biçiminde gündeme alınıp değerlendirilmektedir.

Yatırım stratejisi, İstanbul çevresinde olduğu kadar Anadolu'nun gelişmekte olan merkezlerine yönelmeyi de içermektedir. Bunu yaparken her coğrafi konumun kendi dinamik ve ihtiyaçlarına göre değişiklik gösteren geliştirmeler yapmaya dikkat etmektedir.

Proje geliştirme ile büyüme hedefi:

Şirket, bir projeyi fikir aşamasından ele alıp geliştirmeyi, süreç içindeki gerekli tüm çalışmaları organize etmeyi ve ticari açıdan yeterli verimi sağlayacak biçimde sonuçlandırarak hayata geçirmeyi amaçlayan proje geliştirme ağırlıklı bir yatırım stratejisi izlemektedir.

Proje geliştirme yoluyla gayrimenkul portföyüne eklenen yatırımların uzun vadeli portföyde tutulması ilkesine bağlı olarak Şirketin varlığının sürdürülebilir bir büyüme kaydetmesi, aynı zamanda muhtemel değer artışlarından da fayda sağlanması hedefler kapsamındadır.

Risk ölçümleme:

Ticari geçerliliğin başlangıçta teyit edilmesi, proje için gerekli finansman ihtiyacının garanti altına alınması ve yürürlükteki mevzuata uygunluğun sorgulanması ile risk faktörlerinin en aza indirgenmesi yatırım stratejisinin önemli unsurlarından biridir.

21. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

21.1. Şirket içinde ayrı bir Risk Yönetimi ve İç Kontrol bölümü bulunmamakta birlikte görev yetki ve sorumluluklarının paylaşımında iç kontrolü gözetilen bir yapı oluşturulmuştur.

21.2. Şirket, her yıl düzenli olarak İç Kontrol Raporu hazırlamaktadır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun "Bankaların İç Sistemleri Hakkındaki Yönetmeliği"nin 9. maddesi uyarınca, bankaların iç kontrol sistemleri, konsolidasyona tabi ortaklıklarını da kapsamaktadır. Bu doğrultuda, ana pay sahibimiz TSKB'nin konsolidasyona tabi bir iştiraki olarak Şirketimizin de iç kontrol ve faaliyet yapısına yönelik değerlendirme ve raporlama sistemi 2008 yılında oluşturulmuş olup, bugüne kadar 2008, 2009 ve 2010 yıllarına ait raporlamalar yapılmış ve Yönetim Kurulumuzun bilgi ve değerlendirmelerine sunulmuştur.

Şirketimizce yıllık olarak hazırlanan İç Kontrol Raporu, ana ortağımız TSKB'nin de raporlama düzenlemelerine uygun olarak beş ana başlık altında toplanmaktadır. Bu ana başlıkların herbiri, Şirket tarafından belirlenen önem payları ile ağırlıklandırılarak ve yine bu başlıklara ait çeşitli alt kriterler Şirket tarafından puanlanarak toplam Genel Nihai Kontrol Puanı hesaplanmaktadır:

Kontrol Ortamı: Şirketin faaliyetleri ile ilgili bir kontrol sisteminin ve elverişli bir kontrol ortamının varlığının değerlendirilmesi.

Risk Yönetimi: Şirketin risk yönetim sistemi ve risk yönetimi uygulamaları hakkında görüşler ortaya konulması.

Kontrol Faaliyetleri: İş akışları, süreçler ve faaliyetler itibarıyla kontrol ve denetim faaliyetlerinin değerlendirilmesi, kayıt ve belgeleme sisteminin sorgulanması.

Bilgi ve İletişim: Bilgi teknolojisi konuları ile Şirket içi iletişim kanallarının ve raporlama uygulamalarının değerlendirilmesi.

İzleme ve Değerlendirme: Yönetimin izleme ve değerlendirme süreçlerinin gözden geçirilmesi.

21.3. Şirket, her yıl düzenli olarak bağımsız Bilgi Sistemleri denetiminden geçmektedir.

21.4. Şirket bünyesinde yürütülen işler belirli yönetmeliklerle detaylandırılmıştır. Var olan yönetmelikler aşağıda sunulmuştur:

- a) Satın Alma Yönetmeliği,
- b) Seyahat ve Harcırah Yönetmeliği,
- c) Personel Yönetmeliği,
- d) Bağış Yönetmeliği,
- e) Araç Tahsis ve Ulaşım Yönetmeliği.

21.5. Şirket'in temsili ve Şirket'i taahhüt altına sokacak her türlü evrak ve vesikaların imzalanması konusunda yetkili olan çalışanlar imza sirküleri ile belirlenmektedir. Bu sirkülerde imza dereceleri, her derecede yer alan personelin isimleri yer almaktadır. Onay mekanizmaları kapsamında, Şirket tarafından yapılacak ödemelere dayanak teşkil eden evraklar ilgili birim mensupları ve yöneticileri tarafından paraflanarak onaylanmaktadır.

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

22.1. Şirket Ana Sözleşmesinde belirtildiği gibi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan Yönetim Kurulu, şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili

görevlerini yerine getirmektedir. Şirketi temsil ve ilzama yetkili olanlar ve yetki sınırları, yönetim kurulunca tespit edilip, usulüne uygun olarak tescil ve ilan edilir.

22.2. Ortaklık 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'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilir, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nın gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

A- Taraflar

- a) Sermaye Piyasası mevzuatında tanımlanan lider girişimci ,
- b) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya sahip ortaklar,
- c) Ortaklıkta Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- d) Ortaklığın iştirakleri,
- e) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket
- f) (a), (b), (c) ve (d) bentlerinde sayılanların % 10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler.

B- Özellik arz eden kararlar

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

22.3. Genel Kurul veya Yönetim Kurulu kararı ile yönetim işlerinin veya temsil yetkisinin hepsi veya bazıları, Yönetim Kurulu Başkan Vekiline bırakılabilir.

22.4. Yönetim Kurulu üyeleri Şirket işleri için yeterli zaman ayırmaktadır.

22.5. Yönetim Kurulu, Şirket hakkındaki kamuya açık olmayan ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgilerin Şirket dışına çıkarılmasını önlemeye yönelik gerekli tedbirleri almıştır.

22.6. Yönetim Kurulu'nca 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 beş yıl tecrübeli olması şartı aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satımı ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz. Şirketin Genel Müdürü, Endüstri Mühendisi olup, 14 yıllık bankacılık ve yaklaşık 5 yıllık gayrimenkul sektörü tecrübesine sahiptir.

Genel Müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

- 22.7.** Yönetim Kurulu Üyeleri ile, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kişiler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan Yönetim Kurulu Üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işlemlerle yükümlüdür.
- 22.8.** Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Kurul'dan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler.
- 22.9.** Şirketin imza sirkülerinde yetkiler detaylı olarak belirtilmiştir.

23. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

- 23.1.** Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin 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 Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.
- 23.2.** SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin IV. Bölümü'nün 2.17.4'üncü maddesinde yer alan aşağıdaki konularda, Yönetim Kurulu Üyelerinin toplantılara fiilen katılımı sağlanmaktadır;
- Faaliyet konuların belirlenmesi ile iş ve finansman planlarının onaylanması,
 - Genel Kurulun toplantıya çağırılması ve toplantının organizasyonu,
 - Genel Kurula sunulacak yıllık faaliyet raporunun kesinleştirilmesi,
 - Yönetim Kurulu Başkanının, Başkan Vekilinin seçilmesi ve yeni üye atanması,
 - İdari birimlerin oluşturulması veya faaliyetlerine son verilmesi
 - Genel Müdür'ün atanması veya azledilmesi,
 - Komitelerin oluşturulması,
 - Birleşme, bölünme, yeniden yapılanma,
 - Kar payı politikası, dağıtılacak dönem karı miktarının tespiti,
 - Sermaye artırımını veya azaltımı.
- 23.3.** Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.
- 23.4.** Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.
- 23.5.** Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.
- 23.6.** Yönetim kurulu yarıdan bir fazla çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

- 23.7.** Yönetim Kurulu toplantılarında, alınan tüm kararlar, karar zaptına geçirilmektedir.
- 23.8.** Yönetim Kurulu gündemi olağan olarak aşağıdaki konulardan (sayılanlarla sınırlı kalmamak üzere) oluşmaktadır;
- Bir önceki toplantı zaptının okunması,
 - Bir önceki toplantıda alınan aksiyonlara ilişkin bilgi,
 - Ekonomideki gelişmeler,
 - Yasal düzenlemelerdeki gelişmeler,
 - Şirketin mali durumu,
 - Yıllık/dönemsel bütçe ve iş planlarının görüşülmesi.
 - Yatırım projelerindeki gelişmeler,
 - Yeni yatırım projelerinin kabul veya reddi,
 - Şirket hisse senedi performans bilgileri,
- 23.9.** Yıl içinde yapılan yönetim kurulu toplantılarında kararlar, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile alınmış olduğundan, toplantıda farklı görüş açıklanan konulara ilişkin herhangi bir oy gerekçesi olmamıştır. Ayrıca, sürekli görüş alışverişi içinde olan üyelere toplantılarda zapta geçirilmesi gereken bir soru da yöneltilmemiştir.

24. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Yönetim Kurulu Üyelerinin, Şirketimizle işlem yapma ve rekabet etme yasağı kapsamına girebilecek, dolayısıyla da Genel Kuruldan izin alınmasını gerektirecek herhangi bir işlemi veya faaliyeti bulunmamaktadır.

25. Etik Kurallar

- 25.1.** Yöneticiler ve çalışanlar her türlü ilişkilerinde ve işlerinde bu temel değerleri gözeterek, TSKB GYO'nun ve pay sahiplerinin itibarını en yüksek düzeyde tutmak için üzerlerine düşeni yapmaktadır.
- Şirket faaliyetleri yürürlükteki yasal mevzuat, ana sözleşme ve oluşturulan politikalar esas alınarak yürütülür.
 - Kayıt dışı çalışmalar yasaktır; iş kayıtlarının doğruluğu ve tutarlılığı esastır.
 - Şirketin gizli bilgileri ile çalışanların kişisel bilgileri gizli tutulur.
 - Verilen görevleri ifa edebilmeleri için gerekli profesyonel nitelikleri haiz olanlar TSKB GYO bünyesinde çalışmak üzere seçilir.
 - İş yerinde, çalışanlara güvenli bir çalışma ortamı ve kariyerlerini geliştirme imkanı sağlanır.
 - Çalışanlar, şirket harcamalarına azami özeni göstererek, tasarruf ve maliyet bilinci içinde hareket ederler.
 - Tüm çalışanlar görevlerini eşitlikçi, şeffaf, hesap verebilir bir şekilde yürütür.
 - Çalışanlar arasındaki ilişkilerde, karşılıklı saygı, güven ve işbirliği anlayışı esastır.
 - Çalışanlar, şirket hakkındaki gizli ve kamuya açık olmayan bilgileri kendileri ve başkaları lehine kullanamaz.
- 25.2.** Şirketimizin Etik Kuralları kurumsal internet sitemizde (www.tskbgyo.com.tr) yer almaktadır.

26. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

- 26.1.** Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmesi amacıyla, SPK'nın yürürlükteki mevzuatına uygun olarak, Yönetim Kurulu bünyesinde Denetimden sorumlu komite bulunmaktadır.
- 26.2.** Genel Kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan 1 yıl süre için görev yapmak üzere 2 denetçi seçer. Denetçilerin yarısından bir fazlasının Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilemeyecekleri gibi Şirket'in memuru da olamazlar. Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu'nun 353.–357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.
- 26.3.** Denetçiler, faaliyetlerini Sermaye Piyasası Mevzuatı ile uyumlu ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde öngörüldüğü şekilde düzenli bir şekilde yürütmektedir. Bu çerçevede 2010 yılında;
- a) Şirket'in yıllık/ara dönem finansal tablo ve dipnotları ile bağımsız denetim raporları, kamuya açıklanmadan önce incelenmiş,
 - b) Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim şirketinin seçiminde görüş bildirilmiş ve denetim sözleşmesini gözden geçirilmiştir.

27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

- 27.1.** Şirket ana sözleşmemizde yer aldığı üzere, Yönetim Kurulu üyelerimize bu sıfatları dolayısıyla ödenen ücretler Genel Kurul tarafından tespit edilmektedir.
- 27.2.** Yönetim Kurulu'nun mali haklarının belirlenmesinde, Şirket performansı göz önünde bulundurulmaktadır.
- 27.3.** Yönetim Kurulu üyelerimiz, Şirketimizden doğrudan veya dolaylı olarak nakdi veya gayrinakdi kredi kullanmamakta, üyeler lehine kefalet vb. teminatlar verilmemektedir.