

SAĞLAM

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

2009



SAĞLAM
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI

'09
FAALİYET
RAPORU

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

KURUMSAL UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanması için 2009 yılı içinde azami özeni gösterme gayreti içinde olmuştur. Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine uyum düzeyine ilişkin 2009 yılı değerlendirmesine ilişkin çalışmalarımız ve tespitlerimiz 2009 yılı kurumsal uyum raporumuzda sunulmuştur.

Yönetim Kurulu Başkanı

Murat ÜLKER

(İmza)

Yönetim Kurulu Üyesi

A.Murat YALNIZOĞLU

(İmza)

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Şirketimizde Pay Sahipleri ile İlişkiler birimi 2009 yılı içerisinde resmi olarak kurulmuş olup bu görev Mahmut Kayacık ve Erdinç Yılmaz tarafından yerine getirilmektedir. Söz konusu kişiler pay sahibi ortaklarımızdan yazılı olarak veya internet yoluyla yapılan başvuruları yanıtlamakla birlikte İMKB, SPK ve Takasbank ile olan yazılı iletişimi de sağlamaktadır. Söz konusu kişilerin ad-soyad ve iletişim adresleri;

Mahmut Kayacık - Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Yöneticisi

Email: mahmut.kayacik@saglamgyo.com

Tel: 0216-327 88 13





Fax: 0216-428 96 48

Erdinç Yılmaz - Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Üyesi

Email: erdinc.yilmaz@saglamgyo.com

Tel: 0216-327 88 13

Fax: 0216-428 96 48

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'nin esas itibarı ile;

- Pay Sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlama,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere,

Pay Sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlama,

- Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlama,
- Genel kurul toplantısında, Pay Sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlama,
- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların Pay Sahiplerine yollanmasını sağlama
- Mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izleme görevlerini yerine getirmek üzere faaliyet göstermektedir.

2009 yılı içerisinde pay sahipleri ilişkiler birimi görevini aktif olarak çalışmış yıl içerisinde pay sahiplerinden sözlü olarak gelen talepler en hızlı şekilde yanıtlanmış olup yazılı olarak ise şirketimize başvuru gerçekleşmemiştir.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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





Bilgi talepleri ağırlıklı olarak şirketimiz yatırımlarına ilişkin olup sözlü olarak gerçekleşmiştir. Pay Sahiplerimizin, ticari sır niteliğinde bilgiler hariç olmak üzere, her türlü bilgi talebi en hızlı şekilde cevaplandırılmaktadır. 2009 yılı içerisinde pay sahiplerimizden gelen bilgi talepleri şirket genel müdürü ile görüşülerek pay sahipleri ilişkiler birimi tarafından yanıtlanmış olup, 2009 yılı içerisinde kurumsal yönetim ilkelerine uyum kapasitesinin güçlendirilmesi için kurulan pay sahipleri ilişkiler birimi ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere en kısa sürede, tam, gerçeği dürüst yansıtacak şekilde cevaplandırmıştır.

Şirketimiz üç aylık dönemler itibariyle portföyündeki varlıkların değerine ilişkin portföy tablosu düzenlemekte Kurula ve İMKB'ye bildirim yanında web sitemizde de portföy değer tablosuna yer verilmektedir. Ayrıca üç aylık gelişmelere ilişkin faaliyet özetini içeren üç aylık raporda Kurula bildirilmektedir.

Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler, yıllık faaliyet raporlarımızda, özel durum açıklamalarımızda ve web sitemiz aracılığıyla pay sahiplerimizin kullanımına sunulmaktadır.

Pay Sahiplerimizin bilgi alma haklarının genişletilmesi amacıyla yönelik olarak, haklarının kullanımını etkileyebilecek her türlü bilginin en hızlı ve kolay şekilde pay sahiplerimizin kullanımına sunulması için web sitemiz 2009 yılı içerisinde yeniden yapılandırılmıştır.

Ana sözleşmemizde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiş olup dönem içerisinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

4. Genel Kurul Bilgileri

2009 yılı içerisinde olağan olmak üzere 1 (adet) genel kurul toplantısı gerçekleştirmiştir. 20/05/2009 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilen toplantıya 56.000.000 TL ödenmiş sermayemizin yaklaşık % 51,13'ünü temsil eden ortağımızın katılımı ile gerçekleştirilmiştir.

Toplantıya menfaat sahipleri ve medyadan katılım olmamıştır. Toplantı yeri, günü, saati, gündemi ve vekaletname örneğini içeren toplantı daveti, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 05.05.2009 tarih ve 7304 sayısında ilan edilmiştir. Dünya Gazetesi'nde ve Referans Gazetesi'nde ilan edilerek, nama yazılı pay sahipleri ile önceden hisse senedi tevdi ederek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı gün ve gündemi iadeli taahhütlü mektupla süresi içerisinde yapılmıştır.

Genel Kurul öncesi yıllık faaliyet raporu dahil, mali tablo ve raporlar, kar dağıtım önerisi, ihtiyaç duyulan genel kurul gündem maddeleri ve gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler ile esas sözleşmenin son hali genel kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren, şirketimizin merkezinde Pay Sahiplerimizin incelemelerine açık tutulmuştur.





Genel kurul toplantısında pay sahipleri tarafından verilen öneri olmamıştır.

Toplantı bilgilerine, tüm Pay Sahiplerimizin doğrudan erişimini teminen, şirketimizin internet sitesi olan www.saglamgyo.com.tr adresinden ulaşılabilir.

Şirket ana sözleşmemizde de düzenlendiği üzere pay sahiplerinin üst düzeyde katılımının sağlanması için genel kurul toplantısı Şirket merkezinde gerçekleştireceği gibi Yönetim kurulunun uygun göreceği Şirket merkezinin bağlı olduğu mülki idare sınırları içinde gerçekleştirilmektedir.

Şirket ana sözleşmesi madde 14'te belirtilen özellik arz eden kararlara ilişkin yönetim kurulu kararları oy birliğiyle alamadığı takdirde ilk genel kurul toplantısı gündemine alarak ortaklara bilgi verilmektedir.

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

MADDE 14. 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 düzenlemelerine uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilir, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

A- Taraflar

Sermaye piyasası mevzuatında tanımlanan lider girişimci,

Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,

Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar

Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,

(a), (b) ve (c) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,

Ortaklığın iştirakleri,

B- Özellik arz eden kararlar

Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,





Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,

Ortaklığın hisse senetlerinin halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,

Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,

Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

(A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar

Şirketimiz genel kurul tutanakları, hazırun cetveli, toplantı gündemi ve vekâlet formu örneği her zaman ulaşılacak şekilde www.saglamgyo.com.tr adresinde yer almaktadır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları yönetim kurulu üyelerinin seçiminde imtiyaz veren hisse senedi dışında imtiyazlı hisse senedi ihraç edememektedir.

Ana sözleşmemiz uyarınca genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Oy hakkında imtiyaz bulunmamaktadır.

Şirketin idaresi ve işleri genel kurul tarafından T.T.K. hükümleri dairesinde ortaklar arasından seçilecek 6 kişiden müteşekkil yönetim kurulu tarafından 1 yıl idare olunur. İştiraklerimizden genel kurula katılım olmamıştır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Ana sözleşmemizde, pay sahibi olmayan kişilerin temsilci olarak vekâleten oy kullanmasını engelleyen hükümler yer almamaktadır. Ana sözleşmemizde birikimli oy yöntemi yer almamaktadır. Oy hakkı, payın iktisap edilmesi anında doğmakta ve oy hakkının iktisap tarihinden itibaren belirli bir süre sonra kullanılmasını öngörecektir bir düzenlememiz bulunmamaktadır. Pay Sahiplerimiz oy haklarını genel kurul toplantılarında bizzat kullanabildikleri





gibi, pay sahibi olan veya pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilmektedirler. Azınlık paylarına ilişkin anasözleşmemizde düzenleme bulunmamaktadır.

6. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

Şirketimizin benimsediği kar dağıtım politikasına faaliyet raporunda yer verilmiştir.

Ana sözleşmemizde kar dağıtım imtiyazı söz konusu değildir. 2009 yılı genel kuruluna sunulacak kar dağıtımına ilişkin aşağıdaki karar alınmıştır:

“Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:XI No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ” esaslarına göre hazırlanan 31 Aralık 2009 tarihli mali tablolarında net dönem karı 268.742- TL; Vergi Usul Kanuna göre tutulan yasal kayıtlarda ise 149.712-TL zarar olması nedeniyle kar dağıtımını yapılmaması ve oluşan zararın olağanüstü yedeklerden mahsup edilerek kalanın “Geçmiş Yıllar Zararları” hesabına aktarılmasının Genel Kurul’a teklif edilmesine,” karar verilmiştir.

7. Payların Devri

Şirketimiz hisseleri A ve B grubu hisselerden oluşmaktadır.

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Bu kapsamda esas itibarıyla,

Mevzuat ile belirlenenler dışında kamuya hangi bilgilerin açıklanacağını,

- Bu bilgilerin ne şekilde, hangi sıklıkla ve hangi yollardan kamuya duyurulacağını,
- Yönetim Kurulumuzun veya Yöneticilerimizin basın ile hangi sıklıkla görüşeceğini,
- Kamunun bilgilendirilmesi için hangi sıklıkla toplantılar düzenleneceğini,
- Şirkete yöneltilen soruların yanıtlanmasında nasıl bir yöntem izleneceğini,
- Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanmasına ilişkin esasları,





- İnternet sitesinin kullanımına ilişkin esasları içeren,

Pay Sahiplerimizi bilgilendirme politikası 2009 yılı Mayıs ayı yönetim kurulu kararı ile benimsenmiş ve kamuoyu ile paylaşılmış ve genel kurulda ortakların bilgisine sunulmuştur.

9. Özel Durum Açıklamaları

Şirketimiz 2009 yılı içinde İMKB'ye 33 adet özel durum açıklaması yapmıştır.

SPK veya İMKB tarafından zamanında yapılmamış olan bir özel durum açıklamamız bulunmamaktadır.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimiz, pay sahiplerinin bilgilendirmesinin maksimum düzeyde sağlanması için 2009 yılı içinde www.saglamgyo.com.tr adresli internet sitemizde yapılanmaya gitmiştir. İnternet sitemizde, ticaret sicili bilgilerimiz, son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapımız, mali tablolarımız, portföy tablomuz, ana sözleşmemizin son hali, özel durum açıklamalarımız, yıllık faaliyet raporlarımız, periyodik mali tablo ve raporlarımız, izahname ve sirküler, genel kurul toplantılarımıza ilişkin gündemler, katılanlar cetvelleri ve tutanaklar ve vekaleten oy kullanma formu, kurumsal yönetim uyum raporumuz yer almaktadır.

11. Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay sahibi / Sahiplerinin Açıklanması

Şirketimiz çok ortaklı bir yapıya sahip olup, gerçek kişi %10'dan fazla paya sahip ortak Murat Ülker, Ahsen Özokur ve Ülker Bisküvi San. Tic. A.Ş. 'dir. Ortaklık yapımız internet sitemizde ve faaliyet raporumuz içinde yer almaktadır.

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

İçeriden öğrenilen bilgilerin kullanımının önlenmesi için gerekli her türlü önlem alınmış olup, şirketimizin, sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumda kişi listesi 2009 yılı Mayıs ayı yönetim kurulu kararı onaylanmış olup web sitesinde ilan edilerek kamuoyu ile paylaşılmıştır.





BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket ile menfaat sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde şirket öncü rol oynar.

Şirketimiz menfaat sahiplerinin maksimum düzeyde bilgilendirilmeleri için özel durum açıklamaları, internet sitesi, faaliyet raporu vb. kamuyu aydınlatma araçlarını aktif olarak kullanmaktadır.

Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat veya sözleşme ile düzenlenmediği durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve şirket imkanları ölçüsünde, şirketin itibarı da gözetilerek korunmakta ve bilgilendirme araçları ile maksimum düzeyde bilgilendirilmeleri sağlanmaktadır.

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Ana sözleşmesinde menfaat sahiplerinin şirketin yönetimine katılımını öngören bir düzenleme yer almamaktadır. Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat tarafından korunmaktadır. Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticiler menfaat sahiplerini zarara uğratmak kastıyla malvarlığının azalmasına yol açacak tasarruflarda bulunamaz.

15. İnsan Kaynakları Politikası

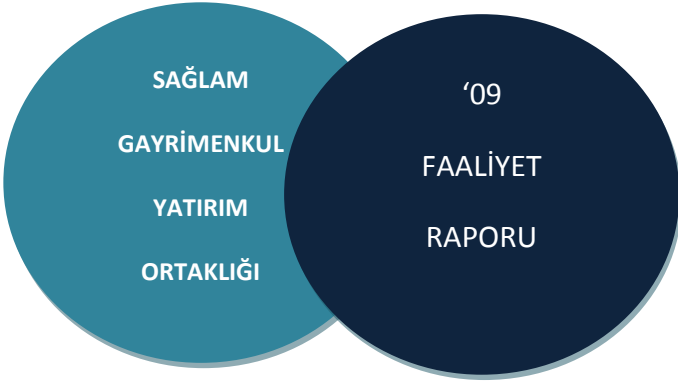
Yıldız Holdinge bağlı yürütülen İnsan kaynakları çalışmaları grup bünyesinden sağlanmaktadır.

Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere atanan bir temsilci bulunmamaktadır. Şirketimiz çalışanlarından yönetimimize ayrımcılık konusunda intikal eden şikayet söz konusu olmamıştır.

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirketimiz portföyündeki varlıklara ilişkin satış ve kiralama işlemi müşteri memnuniyetini azami ölçüde sağlamaya çalışmaktadır. Müşteri ve tedarikçilerinin ticari sır kapsamındaki bilgilerinin gizliliğine özen gösterilir.





17. Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz sosyal sorumluluk bilinci çerçevesinde sektörüyle ilgili GYODER kuruluşuna aktif üyeliği devam etmekte olup dönem içinde şirketimiz aleyhine açılmış bir dava bulunmamaktadır.

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Şirketin işleri ve yönetimi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen 6 üyeden oluşturulacak bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri ise genel hükümlere göre tespit edilecek adaylardan seçilir.

Şirketimizde Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Genel Müdürlük görevleri farklı kişiler tarafından yürütülmektedir. Yönetim kurulu üyelerimiz ile genel müdürümüze ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Ad/Soyad İcra

Görev

Bağımsızlık

Murat ÜLKER – İcra - Yönetim Kurulu Başkanı – Bağımsız üye değildir.

Cahit PAKSOY – İcra - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı - Bağımsız Üye değildir.

Mahmut Mahir KUŞCULU – İcra değil – YK Üye - Bağımsız Üye

Ahmet Murat YALNIZOĞLU – İcra Değil – YK Üye –Bağımsız Üye.

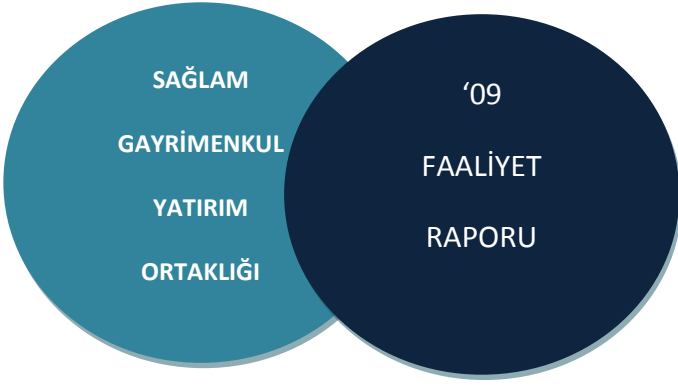
Rifat HASAN – İcra değil – YK üye- Bağımsız üye değildir.

Güven OBALI - İcra değil – YK üye- Bağımsız Üye

Şirket Üst Yönetimi

Ahmet ÖZOKUR – Genel Müdür





Yönetim Kurulu'nda 3 bağımsız üye bulunmaktadır. Bağımsızlığı sağlayan şartların ortadan kalkması durumunda değişiklik bağımsız üye tarafından yönetim kuruluna iletilecektir. Yönetim kurulumuzun yarından fazlası icrada görev almamaktadır.

Şirketimiz yönetim kurulu anasözleşmemiz 18. Maddede belirtilen yasaklara ilişkin faaliyette bulunamazlar.

Bağımsız yönetim kurulu üyesi bağımsız olduğuna dair yazılı bir beyanı atama esnasında yönetim kuruluna vermiştir.

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri IV. Bölümü'nün 3.1.1, 3.1.2 ve 3.1.5 maddelerinde yer alan niteliklerle örtüşmektedir. Üye seçiminde yer alan asgari niteliklere ilişkin ayrıca bir düzenleme ana sözleşmemizde yer almamaktadır. Yönetim Kurulumuz 6 üyeden oluşmakta ve bu sayı, yönetim kurulu Faaliyetlerinin etkin bir şekilde organize edilmesini sağlamaktadır. Şirket ana sözleşmemizde yönetim kurulu üyelerinin niteliklerine ilişkin olarak aşağıdaki kriterler belirlenmiştir.

Şirkette görev alacak yönetim kurulu üyelerinin, ilgili kanun ve mevzuatlarda yer alan şartlarının yanında,

-müflis olmamaları ve zimmet, ihtilas, irtikap, rüşvet, emniyeti suistimal, sahtecilik, hırsızlık, dolandırıcılık, istihsal kaçakçılığı hariç kaçakçılık gibi yüz kızartıcı suçlardan dolayı veya Sermaye Piyasası Kanunu'na muhalefetten dolayı hüküm giymemiş olmaları-muaccel vergi ve prim borcu bulunmaması,

- kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması,

-sermaye piyasası faaliyetlerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet izinlerinden biri veya birkaçı, sürekli veya geçici olarak kaldırılmış veya Borsa üyeliğinden geçici veya sürekli olarak çıkarılmış kuruluşlarda bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu tespit edilmiş kişilerden olmamaları,

-gayrimenkul geliştirme, inşaat mühendisliği, mimarlık, ekonomi, işletme, hukuk, finans veya benzeri alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olmaları,

-ortaklığın faaliyet konusu ile ilgili alanlarda en az üç yıl tecrübeli olmaları şartları aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.





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

Şirketimiz yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlenmiş bir uyum programı sözkonusu değildir.

20. Şirketin Misyon, Vizyon ile Stratejik Hedefleri

Şirketimizin yatırım Stratejisi; gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği sağlayarak yatırımcıları için riski minimuma çekmek karı maksimuma çekmek olarak belirlenmiştir. Stratejik hedefimiz faaliyet raporunda ve web sitemizde kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Şirketimiz stratejik hedefleri doğrultusunda portföyünü geliştirmeye ilgili yatırım kararlarında şirket yöneticileri tarafından mali analiz/karlılık çalışması yapılmakta ve yönetim kurulu kararı ile sonuca bağlanmaktadır. Şirket yönetimi 3 aylık periyotlarda açıklanan portföy tablosu ve finansal tablo gelişimi ile performans takibini gerçekleştirmektedir.

SAĞLAM GYO'nun vizyonu:

Ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişime ve ilerlemeye ivme kazandıracak, Türkiye ekonomisi için değer yaratacak, dünya standartlarında projelere imza atarak sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak

SAĞLAM GYO'nun misyonu:

Sağlam GYO, gayrimenkul piyasasının gelişim alanlarını yakından takip ederek istikrarlı büyüme ve yüksek karlılıkla yatırımcılarına kazanç sağlamayı misyon edinmiştir.

Şirketimizin yatırım stratejisi, misyonu ve vizyonu faaliyet raporunda ve internet sitemizde kamuoyu ile paylaşılmıştır.

21. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz yatırım stratejisi olarakta kabul ettiği üzere gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği sağlayarak ve gayrimenkul seçiminde düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Portföyümüzdeki gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmıştır.

Şirket, finansal araçlarından kaynaklanan en önemli riskleri faiz oranı riski, likidite riski, kur riski ve kredi riskidir.





Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

Likidite riski

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir.

Şirket, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir.

Kur riski

Yabancı para cinsinden gösterilen varlıklar ve yükümlülükler özellikler yabancı para cinsinden finansal kiralama borçları Şirket'in kur riskine maruz kalmasına neden olmaktadır.

Yukarıda sayılan finansal risklerin yönetimi için mali işler ve genel müdür düzeyinde dikkatle takip edilmekte finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı şekilde yürütülmesini teminen kurulan Denetim komitesi sorun ve çözüm önerilerini yönetim kuruluna aktarmaktadır.

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumluluklarından, şirketimizin internet sitesi adresi olan www.saglamgyo.com.tr adresinde yer alan şirket ana sözleşmesinde açıkça bahsedilmektedir. Yönetim kurulumuz yetkilerini, görevin tam olarak yerine getirilebilmesini teminen ihtiyaç duyulan her türlü bilgiye sahip bir şekilde, basiretli biçimde ve iyi niyet kuralları çerçevesinde kullanmaktadır.

23. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Şirket ana sözleşmemizde yer aldığı üzere Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Yönetim Kurulumuz 2009 yılı içerisinde 23 kez toplanmış ve bu toplantılarda 23 adet karar almıştır. Her yönetim kurulu üyesinin toplantıda 1 oy hakkı bulunmaktadır. Toplantı tarihinin tüm üyelerimizin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmektedir. Toplantıya





katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Yönetim Kurulu'nun işleyişine dair bilgilendirme, Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı Yönetim Kurulu sekreteryası (mali işler tarafından yerine getirilmektedir.) tarafından yapılmaktadır. Her toplantı öncesinde Gündem metni hazırlanmakta, toplantı yeri ve tarihi belirlenmekte ve toplantı tarihinden en az 2 gün önce YK üyelerine gönderilmektedir.

Toplantılar sırasında toplantı gündemi çerçevesinde görüşülen hususlar sekreteryası tarafından tutanağa yazılmakta ve akabinde tutanak Yönetim Kurulu üyelerinin bilgisine gönderilmektedir. Her toplantı da bir önceki toplantının tutanakları Yönetim Kurulu Üyelerinin onayına sunulmaktadır. Toplantı tutanakları ayrı bir dosyada da korunmaktadır.

Ana sözleşmemizde düzenlendiği üzere Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.

24. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Şirket ana sözleşmemizde belirtildiği üzere;

Yönetim kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dahil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

“Yönetim kurulu üyeleri, TTK'nın 334 üncü maddesi ile getirilen şirketle muamele yapma yasağından ve 335 inci maddesi ile getirilen rekabet yasağından muaf tutulmak için ortaklık genel kurulundan izin alamazlar” maddesi 2009 yılı içerisinde GYO tebliğinden çıkarılmıştır. Şirketimiz bu maddenin ana sözleşmemizde değiştirilmesi için SPK'ya başvurmayı planlanmaktadır..

25. Etik Kurallar

Sağlam GYO olarak kabul ettiğimiz ve benimsediğimiz etik kurallar 2009 yılı Mayıs ayı yönetim kurulu kararıyla kabul edilmiş olup bilgilendirme politikası çerçevesinde internet sitesinde yer verilmiştir.

26. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim Kurulumuz içerisinde Denetimden Sorumlu Komite ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum çalışmaları çerçevesinde kurumsal yönetim komitesi kurulmuştur.

Denetim komitemizde Mahmut Mahir Kuşçulu ve Dursun Erkan Ateşli yer almaktadır.





Komiteler ara hesap dönemi ve hesap dönemi sonunda şirketin mali tablolarının gerçeğe aykırı bir açıklama içerip içermediğini incelemekte her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf şekilde yapılması için gerekli tedbirlerin alınmasından sorumlu olmakla birlikte SPK kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan faaliyetleri amaç edinmiştir. Komite üyelerimiz icrada görev almamaktadır.

Kurumsal Yönetim Komite Başkanlığına Ahmet Murat YALNIZOĞLU'nun, komite üyeliklerine ise Güven OBALI ile Mahmut KAYACIK atanmıştır.

Şirketimiz kurumsal yönetim faaliyetlerinin şirket nezdinde takibi kurumsal yönetim komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek huzur hakları anasözleşmemizde belirtildiği üzere her yıl Genel Kurulca saptanmaktadır. 2008 yılı genel kurulunca yönetim kurulu üyelerine ödeme yapılmaması kararı alınmış olup, Yönetim kurulu üyelerine uygulanan performans kriteri bulunmamaktadır. Yıl içerisinde yönetim kurulu üyelerine ve şirket yöneticilerine borç, kredi ve teminat sağlanmamıştır.



