

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”), Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından Temmuz 2003’te yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyum sağlama ve Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uygun yaklaşımın benimsenmesi amacıyla Yönetim kurulu seviyesinde çalışmalarını sürdürmektedir.

Şirketimizin internet sitesinin (www.peragyo.com) Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmasında hem SPK ilkelerine uyum açısından, hem de yatırımcı ilişkilerinin geliştirilmesine yönelik çalışmalar yapılmıştır. Hazırlanan internet sitesi, Şirketimiz hakkında hem yatırımcıların hem de sosyal paydaşların düzenli olarak bilgi alabilecekleri ve herkesin aynı bilgiye eşit şartlarla ulaşabileceği şekilde hazırlanmıştır.

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ayşegül BENSEL

Yönetim Kurulu Başkanı & Genel Müdür

Serdar KIRMAZ

Yönetim Kurulu Üyesi

BÖLÜM I- PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İlişkileri Birimi

2.1 Şirketimiz, her dönemde Pay Sahipliği haklarının kullanılması hususunda mevzuata, Ana sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uyulmasına azami özen göstermektedir.

2.2 Şirketimizde, Organizasyon Şeması içerisinde bir Yatırımcı İlişkileri Birimi kurulmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Birimi'nden Eda Ergene sorumlu olup, iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Tel: 0212 243 44 50

Fax: 0212 243 81 79

Mail: info@peragyo.com

Adres: Rıhtım Caddesi No: 51 Karaköy-İstanbul

Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin başlıca görevleri aşağıdaki şekildedir:

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

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

3.1 Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgi ve belgeler internet sitemiz vasıtasıyla pay sahiplerinin kullanımına eşit bir şekilde sunulmaktadır.

3.2 2010 yılında pay sahiplerinden gelen çok sayıda sözlü ve yazılı bilgi talebi, Sermaye Piyasası

Mevzuatı'na uygun şekilde Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından cevaplandırılmıştır.

- 3.3 Pay sahiplerinin bilgilendirilmesi konusunda ilgili Yönetim Kurulu Üyesi, görevli birimlerle düzenli olarak çalışmaktadır.
- 3.4 2010 yılında pay sahibi haklarının kullanımı ile ilgili olarak, Şirketimize iletilen herhangi bir şikâyet veya bu konuda Şirketimiz hakkında açılan bir inceleme/soruşturma bulunmamaktadır.
- 3.5 Dönem içinde özel denetçi tayini konusunda pay sahiplerinden gelen herhangi bir talep olmamıştır. Şirket ana sözleşmesinde özel denetçi atanması yönünde özel bir hüküm bulunmamaktadır, Ana sözleşmenin 20. maddesi hükmü gereğince, Şirketimizde görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartlara haiz olması zorunludur. Özel denetçi, TTK başta olmak üzere ilgili Kanun ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde atanabilmektedir.

4. Genel Kurul Bilgileri

- 4.1 Şirketimizin 2010 hesap dönemine ilişkin Olağan Ortaklar Genel Kurul Toplantısı 10 Haziran 2010 tarihinde gerçekleştirilmiştir.
- 4.2 Genel Kurul Toplantı ilanı, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı ile öngörülen usullere uygun olarak Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, iki ulusal gazete ve İMKB Günlük Bülteni ile duyurulmaktadır. Pay defterine kayıtlı nama yazılı pay sahiplerinin Genel Kurula katılması için herhangi bir süre söz konusu değildir. İMKB'de işlem gören hisselerin sahipleri ise TTK 360.maddesi uyarınca en az bir hafta öncesinden Genel Kurul'a katılacaklarını Şirkete bildirmekte ve Genel Kurul giriş kartı almaktadırlar.
- 4.3 Yıllık faaliyet raporu dâhil, mali tablo ve raporlar, bağımsız denetim raporları, kar dağıtım önerisi, genel kurul gündem maddeleri ile ilgili olarak hazırlanan bilgilendirme dokümanı ve gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler ile Ana sözleşmenin son hali ve Ana sözleşmede değişiklik yapılacak ise tadil metni ve gerekçesi; Genel Kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren, Şirket merkezinde pay sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır. Gündem de

var ise Ana sözleşme tadil metni ayrıca 4.2’de belirtilen ilan yöntemleri ile ilan da edilmektedir.

4.4 Genel Kurul toplantısında pay sahipleri soru sorma haklarını kullanmışlar ve tüm sorular Yönetim Kurulu üyelerimiz tarafından yanıtlanmıştır. Ayrıca, gündeme madde eklenmesi için herhangi bir öneri getirilmemiştir.

4.5 Genel Kurul toplantısı öncesinde kendisini vekil vasıtasıyla temsil ettirecekler için vekaletname örnekleri 4.2’de belirtilen ilan yöntemleri ile ilan edilmektedir.

5. Oy hakları ve Azınlık Hakları

Şirket Ana sözleşmesine göre imtiyazlı pay bulunmamaktadır. Şirkete hâkimiyet ilişkisi de getirecek şekilde karşılıklı iştirak içinde olan şirketler mevcut Genel Kurullarda oy kullanmamışlardır. Şirketimiz Ana sözleşmesinde birikimli oy kullanmaya dair özel bir hüküm mevcut değildir. Şirketimiz Ana sözleşmesinin 28. maddesiyle, Genel Kurul toplantılarında gizli oylama talep etmek konusunda, maddede belirtilen oranı karşılar nitelikteki azınlığa tanınmış hak mevcuttur.

6. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

Şirketimiz, kar dağıtımını konusunda TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uymaktadır. Şirket karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz mevcut değildir. Şirketimizin, Ana sözleşmesinde belirtilen hususlar dışında, kamuya açıklanmış özel bir kâr dağıtım politikası mevcut değildir, sebebi ise kar dağıtımını konusunda Şirketi Ana sözleşmesinin 32. maddesinde yer alan düzenlemenin ihtiyaca cevap verir mahiyette olmasıdır. Şirket, Kar Dağıtım Zamanını, yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte neşekilde verileceği, SPK’nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırır.

7. Payların Devri

Şirket Ana sözleşmesi’nde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

BÖLÜM II- KAMUYU AYDINLATMADA ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimiz yönetimi, kamuya açıklanacak hususlarda gerekli özeni göstermekte, yatırımcıların kararını etkileyebilecek hususları, SPK'nun Seri: VIII No.39 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde, seri şekilde yatırımcıların bilgisine sunmaktadır. Pay sahipleri ile ilişkiler birimi, kamuoyunu Şirket hakkında bilgilendirmekle görevlendirilmiştir. Soruların cevaplanmasında sosyal paydaşların bilgi edinme eşitliği ilkesine özen gösterilmektedir.

Şirketin mali tabloları çeyrek yıl dönemleri halinde kamuoyuna duyurulmakta, Şirket yıllık raporu ise her yıl düzenli olarak basılarak yatırımcılara ve ilgili kurum ve kuruluşlara iletilmektedir.

9. Özel Durum Açıklamaları

SPK düzenlemeleri çerçevesinde, Şirketimiz portföyde yer alan veya yer alması kesinleşen projelere ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporları, yasal izinlerinin alındığını gösterir belgeleri, planlanan harcama tutarları ile kesinleşen ödeme planlarını, 3 aylık Portföy değer tablosunu, 3 aylık mali raporlarını, ivedilikle kamuya açıklamış, dönem içinde şeffaf bir yönetim sergilemiş ve yatırımcıların kararlarına etkili olabilecek tüm konularla ilgili olarak kamuya açıklamada bulunmak konusunda azami gayreti göstermiştir. 2010 yılında toplam, 6 adet özel durum açıklaması yapılmış olup, bu özel durum açıklamaları ile ilgili olarak İMKB ve SPK tarafından herhangi bir ek açıklama istenmemiştir.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin, www.peragyo.com web adresi kamunun aydınlatılmasında, SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde aktif olarak kullanılmaktadır.

Web Sitemiz Türkçe ve İngilizce olarak yatırımcıları ve sosyal paydaşları en hızlı ve detaylı şekilde bilgilendirecek şekilde mevzuata uygun olarak düzenlenmiştir.

Şirketimizin Web sitesi, tüm kurumsal kimlik dokümanlarında ve tanıtım materyallerinde yer almaktadır. İnternet sitemiz hem bilgi hem de görsel açıdan uluslararası standartlara sahiptir. Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Web Sitesi www.peragyo.com'un Türkçe ana sayfasında "Hakkımızda", "Yatırımlar", "Yatırımcı İlişkileri", "Haberler", "İletişim" ve "İnsan Kaynakları" menüleri bulunmaktadır.

11. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/ Sahiplerinin Açıklanması:

Şirketimizde gerçek kişi nihai hakim pay sahibi bulunmaması nedeniyle, kamuya hitaben bir açıklama yapılmamıştır.

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Bilgilerin Kamuya Duyurulması:

İçeriden öğrenilen bilgilerin kullanımının önlenmesi için, ticari öneme haiz bilgilerin olabildiğince sınırlı ve öğrenme gereği olan ("need-to-know basis") bir ekip dışına çıkmaması ve bu bilgilerin mevzuat uyarınca ve zamanında kamuya duyurulması başta olmak üzere gerekli tedbirler alınmaktadır. İlgili olabilecek bilgilerin listesi duyurulmuş değildir. Söz konusu liste, ilgili iç prosedürlerin yerine getirilmesi sonucunda oluşturulmasını müteakip kamuya duyurulacaktır.

BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimizin menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenli olarak bilgilendirilmektedir. Mevcut menfaat sahiplerini bilgilendirmek amacıyla, özel durum açıklamalarımız konusunda Şirketimizce azami özen gösterilmekte, portföy değeri tablolarımız SPK tarafından çıkarılan Tebliğ hükümleri çerçevesinde her üç ayda bir açıklanmaktadır. Diğer yandan; web sayfamız yoluyla da geniş bir bilgilendirme faaliyeti yürütülmektedir.

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı:

Şirketimiz menfaat sahiplerinde gelen her türlü çözüm önerisi ve katkılara açık olup; menfaat sahipleri ile yakın iletişime büyük önem atfetmektedir.

15. İnsan Kaynakları Politikası

Çalışanların özlük hakları, çalışma ortam ve koşullarının iyileştirilmesi yönünde çaba sarf edilmektedir. Çalışanlar arasında dil, din, ırk, cinsiyet ayrımı yapılmamaktadır. Çalışanlardan özellikle ayrımcılık konusunda herhangi bir şikâyet gelmemiştir. İşe alımda, kariyer planlamasında çalışanlara eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenmiştir.

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olan Şirketimizde üretim, satış veya dağıtım faaliyeti söz konusu olmaması nedeniyle, mal ve hizmetlerin pazarlanması ve satışında müşteri memnuniyetini sağlamaya yönelik bir çalışma da yapılmamaktadır.

17. Sosyal Sorumluluk

Şirket, tüm projelerinin çevreye uyumlu, bulunduğu bölgenin sosyal ve ekonomik alt yapısını yükseltecek nitelikte örnek projeler olmasına önem vermektedir. Şirketimiz, çevreye herhangi bir zarar vermediğinden dolayı, bu yönde açılmış aleyhe bir dava da bulunmamaktadır.

BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulu'nun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Şirket'in idaresi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası'nın Seri: VI No.11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'in 17. maddesi'ne göre belirtilen şartları haiz 5 (beş) üyeden oluşan yönetim kurulu'na aittir. Buna istinaden;

Yönetim Kurulu Başkanı:	Ayşegül BENSEL
Yönetim Kurulu Başkan Vekili:	Serdar KIRMAZ
Yönetim Kurulu Üyesi:	Mehmet KUTMAN
Yönetim Kurulu Üyesi:	Refet İŞİTMAN
Yönetim Kurulu Üyesi:	F.Özer ERENMAN

Sermaye Piyasası'nın Seri: VI No.11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği ve Şirket Ana Sözleşmesinin 19. maddesi uyarınca, bağımsız üye olma esasları aşağıdaki gibi düzenlenmiş olup, Şirket'in bağımsız üyesi F.Özer ERENMAN'dır.

Şirket Anasözleşmesi'nin 19. maddesi çerçevesinde, yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması belirli kurallara bağlanması düzenlenmiştir:

”Yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimseler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan yönetim kurulu üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Yönetim kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve fûruu ile eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tanzim etmek zorundadır.

Yönetim kurulu üyeleri, genel kuruldan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya

da dolaylı olarak Şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi şirketin konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla girmezler.”

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 13.maddesi uyarınca, yönetim kuruluna seçilme şartları ifade edilmiştir. Buna göre, yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerektiği açıkça belirmiştir.

Ayrıca, Şirket yönetim kurulu üyeleri, SPK'nın Seri: VI No.11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'in 17.Maddesi'ndeki niteliklere haiz olup, kendilerinde aranan asgari nitelikler, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri IV. Bölümünün, 3.1.1,3.1.2 ve 3.1.5 maddelerinde yer alan niteliklerle örtüşmektedir. Şirkette Söz konusu niteliklere uymayan yönetim kurulu üyelerinin mevcut olmaması nedeniyle, bu konuda özel bir eğitim ve uyum programı da uygulanmamaktadır.

20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

Şirketin vizyonu, yatırımcılarına en yüksek getiriye en kısa geri dönüş süresinde gerçekleştirecek ve iş ortaklarına en yüksek faydayı sağlayacak örnek ve özel projeler geliştirmektir. Şirket bu vizyonunu aşağıda gösterilen stratejik hedefleri ve yatırım yaklaşımı ile gerçekleştirmeyi amaçlamaktadır:

1. Yatırım öncesi detaylı inceleme
2. En uygun yatırım yapısı ve iş planlaması
3. Kavram Planlanması
4. Proje ve inşaat yönetimi,
5. Yatırımın takibi,
6. İşletme ve yönetim,
7. İşletme ve yönetimin takibi,
8. En uygun çıkış yapısı

Şirket yönetim kurulu tarafından söz konusu şirket vizyonu onaylanmakta olup, bu stratejik hedeflerin oluşturulması, onaylanması ve uygulanması, Şirket Ana sözleşmesinin 14. maddesi çerçevesinde, Şirket yönetiminde uzman yönetim kurulu üyelerinin toplanıp, katılanların çoğunluğu ile hedeflerine ilişkin olarak kararlar alması doğrultusunda gerçekleştirilir. Şirket yönetim kurulu söz konusu hedeflere ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını en az ayda bir toplanarak gözden geçirmekte ve bu konuda yeterince derinliği olan ve şeffaf bir yönetim izlenmektedir.

21. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirket personel sayısındaki azlık nedeniyle risk yönetimi ve iç kontrol mekanizması hususunda ayrı bir birim oluşturulmamıştır. Ancak günlük ve haftalık alınan raporlar ile iç kontrol mekanizması işletilmektedir. Ayrıca her ay itibariyle detaylı olarak hazırlanan raporlarla yönetim kuruluna bilgi verilmektedir.

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Şirketin Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumluluklarına Şirket Ana sözleşmesinde açıkça yer verilmiştir

23. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan çağrısı ile toplanır. Şirket Yönetim Kurulu toplantıları en az ayda bir kez yapılmaktadır. Dönem içinde Yönetim Kurulu'nun toplantı sayısı 16 dır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkana yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Şirket Ana sözleşmesinin 14. maddesinde yönetim kurulu faaliyet esasları açıklanmıştır.

Şirketimizde, yönetim kurulu üyelerinin bilgilendirmesi ve iletişimini sağlamak üzere bir sekreteryaya kurulmuştur. Toplantıda farklı görüş açıklanan konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilmekte ve yazılı olarak Şirket denetçilerine iletilmektedir. Dönem içinde, Şirket

yönetim kurulu üyelerinin farklı görüş açıkladığı herhangi bir konu olmadığı için, kamuya bu konuyla ilgili olarak, karşı oy gerekçelerine dair bir açıklama da yapılmamıştır. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin IV. Bölümü'nün 2.17.4' üncü maddesinde yer alan konularda yönetim kurulu toplantılara fiilen katılmaktadır. Geçmiş yönetim kurulu toplantılarında, toplantı esnasında yönetim kurulu üyelerinden herhangi biri tarafından soru sorulmamış olması nedeniyle, böyle bir husus toplantı kayıtlarımız da mevcut değildir. Yönetim kurulu üyeliklerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto hakkı tanınmamaktadır.

24. Şirketle Muamele Yapma Yasağı

Bu konuda mer'i mevzuat hükümlerine uyulmaktadır.

25. Etik Kurallar:

Şirket içi etik kurallar oluşturulmuş ve Şirket çalışanları bu kurallar hakkında bilgilendirilmişlerdir.

26. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde kurumsal yönetim komitesi oluşturulmamıştır. Şirket Yönetim Kurulu kurumsal yönetim ilkeleri ile ve bunlara uyum konusu ile bizzat ilgilendiğinden ayrı bir komite kurulmamıştır. Denetimden sorumlu komite üyeleri Ayşegül Bensel ve Serdar Kırmaz'dır.

27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar:

Şirket Ana sözleşmesi'nin 16. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin mali haklarının tespitinde yönetim kurulu üyelerinin performansına dayalı olarak ve Şirketin performansını yansıtacak herhangi bir ödüllendirme uygulanmamaktadır.

Şirket herhangi bir yönetim kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmamış veya lehine kefalet verilmemiştir.