

KURUMSAL YÖNETİM İlkelerine Uyum Raporu

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

“Kurumsal Yönetim İlkeleri” Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından ilk defa 2003 yılında kamuya açıklanmış olup SPK’nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı kararı gereğince, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem gören şirketlerin çalışma raporlarında ve internet sitelerinde söz konusu Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumuyla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görülmüştür.

Kurallara ilişkin Seri: IV No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ 30/12/2011 tarih ve 28158 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu tebliğ ile Borsa Şirketleri için bazı ilkelere uyum yükümlülüğü de ayrıca getirilmiş; diğer ilkelere uyulmaması halinde, bu durumun gerekçesiyle birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ile kamuya açıklanılmasına devam edilmesi istenmiştir. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yeni tebliğe uyum ile ilgili hazırlık ve çalışmalarına 2012 yılında başlamıştır.

“Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin özellikle uyulması zorunlu olan bölümleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından da uygulanmakta ve uygulanması zorunlu olmayan maddelerde ise tüm menfaat sahiplerinin çıkarlarına en uygun düzenlemeleri yapmak amacıyla yönetim sistemi sürekli olarak iyileştirilmektedir.

BÖLÜM I -PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamak amacıyla Mali İşler Departmanı bünyesinde bir Yatırımcı İlişkileri Birimi mevcut olup pay sahiplerinin söz konusu Yatırımcı İlişkileri Birimi vasıtasıyla daha seri ve etkin bilgi almaları sağlanmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Birimi’ne, gerek Sinpaş GYO internet sayfası üzerinden gerekse diğer yollarla yapılan başvurular zamanında ve özenli bir şekilde yanıtlanmaktadır. 2012 yılı içinde Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından gerçekleştirilen faaliyetleri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- Yurt içi ve yurt dışında analist ve yatırımcı toplantıları/konferanslarına katılım,
- Şirket merkezinde analist ve yatırımcılarla toplantılar yapılması,
- Şirket portföyünde yer alan proje ve arsaların pay sahipleri ve yatırımcılara gezdirilmesi,
- E-posta ve telefon ile gelen soruların cevaplanması,
- Özel durum açıklamalarının İMKB’ye bildirilmesi,
- Mali tabloların ve portföy değer tablolarının internet sitesinde açıklanması,
- İnternet sitesinde Yatırımcı İlişkileri bölümünün güncellenmesi.

Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından, dönem içinde 150 analist/yatırımcı ile toplantı yapılmış, yurt içinde ve yurt dışında çeşitli forum ve konferanslara iştirak edilmiştir. Birim, telefon, e-posta veya internet aracılığı ile Sinpaş GYO’ya ulaşan 80’den fazla bilgi talebine yanıt vermiştir. Yatırımcı İlişkileri Birimi faaliyetlerinde Mali ve İdari İşler Başkan Yardımcısı

Cihangir Mete Altın ve Yatırımcı İlişkileri Yönetmeni Özge Nur Kelek sorumludur. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne 0212 310 27 27 – 2480 numaralı telefonda ve investorrelations@sinpasgyo.com.tr e-posta adresinden ulaşılabilmektedir.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri genel olarak, kamuya duyurulan mali tablolar, faaliyet raporları ve özel durum açıklamaları ile ilgili olarak bilgi talebinde bulunmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi talepleri yanıtlanırken bilgi asimetrisi oluşturulmamasına özellikle dikkat edilmektedir. Talep edilen bir bilginin diğer yatırımcılar tarafından da bilinmesi gereken bir bilgi olması halinde, özel durum açıklaması ile açıklama yapılmakta ve tüm yatırımcıların bilgiye aynı anda ulaşmaları sağlanmaktadır.

Sinpaş GYO, kamuya açıklanan bilgilerin en hızlı ve etkin yolla pay sahiplerine duyurulmasına önem vermektedir. Sinpaş GYO, kurumsal internet sitesini etkin bir iletişim yolu olarak kullanmaktadır. Mali tablolar, faaliyet raporları ve özel durum açıklamaları eş zamanlı olarak internet sitesinde de yayınlanmakta ve yatırımcıların elektronik ortamda bu bilgilere rahat bir şekilde erişebilmesi sağlanmaktadır. İnternet sitesi ilgili bilgiler "Bölüm II / 9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği" başlığı altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

Sinpaş GYO Ana Sözleşmesi'nde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir ve dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

4. Genel Kurul Toplantıları

2011 yılı faaliyetlerine ilişkin Genel Kurul toplantısı 17.05.2012 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Toplantı nisabı %62,83 olarak gerçekleşmiş olup katılımcıların %20,16'sı asaleten %42,67'si ise vekaleten katılım sağlamıştır. Toplantıda sadece hissedarlar ve Şirket personeli yer almış basın mensupları bulunmamıştır. Toplantıya ilişkin davet ve diğer ilgili açıklamalar Kamu Aydınlatma Platformu aracılığı ile ilk aşamada duyurulmuş; ayrıca gazete ilanı yayımlanmış ve internet sitesinde de yer verilmiştir. Kamu ile paylaşılan belgeler, Genel Kurul toplantısına ilişkin davet mektubu, toplantı gündemi, Genel Kurul'da görüşülecek konuları içeren Genel Kurul bilgilendirme dokümanı, toplantı sonrasında ise tutanak ve hazırun cetvelidir.

Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin soru sorma haklarını kullandırılmış, Genel Kurul süresince ilgili sorulara cevap verilmiş, Genel Kurul toplantısında cevaplandırılmaması sebebiyle Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından yazılı olarak cevaplanan herhangi bir soru olmamıştır. Pay sahipleri tarafından herhangi bir gündem maddesi verilmemiştir. Genel kurula katılımın kolaylaştırılması amacıyla asaleten katılımın dışında vekaleten oy kullanma formu pay sahipleri ile paylaşmış ve bu süreçte katılıma ilişkin pay sahiplerinin soruları yanıtlanmıştır. Genel Kurul Şirket Merkezinde gerçekleştirilmiş, Genel Kurul'a ilişkin belgelere Kamu Aydınlatma Platformu ve internet sitesinde yer verilmiştir.

Ayrıca, dönem içinde yapılan bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile bu konudaki politika değişiklikleri hakkında Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilmiştir.

Kâr Dağıtımı, Yönetim Kurulu Üyelerinin huzur hakları gibi uygulamaya yönelik Genel Kurul kararları Genel Kurul ertesinde gerçekleştirilmiştir.

2012 yılı faaliyetlerine ilişkin Genel Kurul toplantısının ise 2013 yılı Mayıs ayı içinde yapılması planlanmaktadır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Sinpaş GYO hissedarı olan her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Pay sahipleri oylarını şahsen veya vekâleten kullanabilirler.

Sinpaş GYO hisseleri A, B ve C olmak üzere üç gruptan oluşmaktadır. A ve B grubu paylar nama yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. C grubu paylar hamiline yazılıdır. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinden dördü, A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu Üyelerinden ikisi, sermaye piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla ve B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Bunun haricinde Sinpaş GYO'da pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz mevcut değildir.

Sinpaş GYO pay sahipleri, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, azınlık haklarını kullanabilmektedir. Şirket Ana Sözleşmesi'nde birikimli oy kullanılmasına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır.

6. Kâr Payı Hakkı

Sinpaş GYO'nun kârına katılım konusunda imtiyaz yoktur ve kâr dağıtımı hususunda SPK düzenlemelerine uygun olarak hareket etmeye devam edilecektir. Kâr dağıtım politikası 2012 yılında tekrar düzenlenerek 2012 yılında gerçekleşen Genel Kurulda ortaklarımızın bilgisine sunulmuş olup Kamu Aydınlatma Platformu'nda, faaliyet raporumuzda ve internet sitemizde yer almaktadır. Şirketimiz 2011 yılı kârından 30 milyon TL nakit temettü dağıtımını gerçekleştirmiştir.

Esas Sözleşmesi'nin 33. Maddesi gereği kâr dağıtım ve kâr dağıtım zamanı, Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılmaktadır.

7. Payların Devri

Sinpaş GYO paylarının devri herhangi bir sınırlamaya tabi olmayıp, pay sahipleri yabancı veya azınlık hakkı sahibi olup olmadıklarına bakılmaksızın eşit muameleye tabi tutulmaktadır.

BÖLÜM II KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilgilendirme politikası, SPK'nın Seri: VIII, No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanmış ve internet sitesi vasıtasıyla kamuya ilan edilmiştir.

Sinpaş GYO, SPK tarafından açıklanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin "Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık" bölümü altında yer alan ilkeleri özen ve ciddiyetle uygulamakta ve pay ve menfaat sahiplerinin en doğru bilgiye zamanında, eksiksiz ve düşük maliyetle kolay erişmelerini sağlamaktadır. Sinpaş GYO ile ilgili tüm kamuyu aydınlatma açıklamaları, Şirket ile pay

sahipleri, Yönetim Kurulu Üyeleri veya yöneticiler arasındaki ilişkilerle ilgili açıklamalar da dâhil olmak üzere, SPK'nın Seri VIII, No: 54 Sayılı Tebliği çerçevesinde, en hızlı şekilde pay ve menfaat sahiplerine duyurulmaktadır. Aynı açıklamalara Sinpaş GYO internet sitesinden de ulaşılabilmektedir.

Sinpaş GYO'nun Bilgilendirme Politikası'nın yürütülmesinden Mali ve İdari İşlerden Sorumlu İcra Kurul Başkan Yardımcılığı ve Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü sorumludur.

2012 yılı içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 59 adet özel durum açıklaması yapılmış ve bunların tamamı Sinpaş GYO internet sitesinde de yayımlanmıştır. Yapılan özel durum açıklamaları ile ilgili olarak SPK ya da İMKB tarafından ek açıklama istenmemiştir. Ayrıca dönem içinde SPK tarafından özel durum açıklamalarının zamanında yapılmaması nedeniyle, uygulanan bir yaptırım bulunmamaktadır. Şirket hisse senetleri yurt dışı borsalara kote değildir ve İMKB dışında bir borsada özel durum açıklaması yapılmamıştır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket, www.sinpasgyo.com.tr adresinden ulaşılabilen bir internet sitesine sahiptir. Sinpaş GYO internet sitesi ile zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, analiz edilebilir, düşük maliyetli ve kolay erişilebilir bilgi sunumu amaçlanmaktadır. Bu şekilde yatırımcı ilişkileri daha etkin ve hızlı şekilde sürdürülebilmekte ve hissedarlarla sürekli bir iletişim sağlanmaktadır. İnternet sitesinde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri II. Bölüm madde 2.2.2'de sayılan bilgilere yer verilmiştir. İnternet sitesinde yer alan bilgilerin bir kısmına İngilizce olarak da yer verilmektedir.

10. Faaliyet Raporu

Şirket, faaliyet raporlarında SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri belirtilen hususlara yer verilmesi konusunda azami özen göstermektedir. Kurumsal Yönetim İlkeleri 2.3. te yer alan hususlara faaliyet raporunda yer verilmektedir. 2012 yılı süresince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri olmamıştır.

BÖLÜM III -MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Sinpaş GYO, faaliyetlerini tüm çalışanları, alacaklıları ve müşterilerinin menfaatlerini en üst düzeyde koruyacak şekilde yürütmektedir. Tüm menfaat sahiplerinin çıkarları, iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Şirket imkânları ölçüsünde, Kurum'un itibarı da gözetilerek korunmakta ve menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgilendirilmektedir. Menfaat sahiplerinin Şirket'in mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini gözlemlemek üzere Denetimden Sorumlu Komite gerekli denetleme ve gözetim mekanizmasının geliştirmesi ve bu konudaki sistematüğün oluşturulması konusundaki çalışmalarına devam etmektedir.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Sinpaş GYO'nun menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları için iletişim yollarının sürekli açık tutulması esastır. Ayrıca, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde kamuya açıklanan bilgiler, menfaat sahiplerinin de Şirket durumu hakkında doğru bilgilenmesini sağlamaktadır.

Bu kapsamda, Sinpaş GYO çalışanları ile periyodik toplantılar yapılmakta ve Kurum'un geleceğinin birlikte ve ortak bir akılla şekillendirilmesine çalışılmaktadır. Ayrıca müşteri odaklı bir iş anlayışına sahip olunması nedeni ile müşterilerden gelen bilgi, talep ve sorulardan da istifade edilmektedir.

13. İnsan Kaynakları Politikası

Sinpaş GYO'nun insan kaynakları politikası; nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi ve insan kaynaklarının en verimli şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Etkin ve çalışan motivasyonunu güçlendiren bir organizasyon oluşturulmasına, çalışanlara kişisel gelişim için eşit fırsatlar sunmaya ve tatmin edici kariyer olanakları sağlamaya çalışılmaktadır. Çalışanların her birinin, ayrı ayrı kişilik onurları ve yasalarla tanınmış olan hakları korunmaktadır. Çalışanların güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Çalışan sayısının sınırlı olması nedeniyle çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlar, gerek gördükleri konularda en üst kademelere kadar yetkililerle görüşme yapabilmektedir. Çalışanlardan, ayrımcılık yapıldığına dair herhangi bir şikâyet alınmamıştır.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Sinpaş GYO, tüm faaliyetlerinde sosyal sorumluluk bilinciyle, insana, doğaya ve yasalara saygı ve özen göstererek hareket etmektedir. Projeleri gerçekleştirirken kente değer katmayı hedeflemekte ve bu bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamaktadır.

Geliştirmekte olduğu konut projelerinde Sinpaş GYO'nun bir amacı da yatırım yapılan bölgenin gelişmesine ve güzelleşmesine katkıda bulunmaktır. Projelerle ilgili izin sürecinin bir parçası olarak Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) raporları alınmakta ve projelerin çevre üzerindeki etkileri, bağımsız uzmanlar tarafından da denetlenmektedir.

Sinpaş GYO, Etik Kuralları 2012 yılında oluşturularak internet sitesi vasıtasıyla kamunun bilgisine sunulmuştur.

BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU

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

Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Avni Çelik

Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı)

Ömer Faruk Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı)

Ahmet Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

Mehmet Çelik
Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)
Ekrem Pakdemirli
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan – Bağımsız Üye)
Osman Akyüz
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan – Bağımsız Üye)

Yönetim Kurulu Üyelerinden ikisi bağımsız üyedir. 17 Mayıs 2012 tarihli Olağan Genel Kurulda bağımsız üyeler bir yıllık bir süre diğer Yönetim Kurulu üyeleri ise üç yıllık bir süre için Yönetim Kuruluna seçilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi 12.04.2012 tarihinde aldığı bir karar ile iki kişiyi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi adayı olarak göstermiş ve söz konusu üyeler bağımsızlık beyannameleri ile Yönetim Kurulu onayına sunularak Yönetim Kurulu tarafından da onaylanmıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlık beyannameleri aşağıda yer almaktadır. Her iki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sayın Ekrem Pakdemirli ve Sayın Osman Akyüz ayrı ayrı 12.04.2012 tarihinde aşağıdaki beyannameyi imzalayarak Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Tarafından Sunulan Bağımsızlık Beyannamesi

Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğini deruhte edeceğimden,

- a) Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya Şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- c) Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- d) Yönetim Kurulu görevi dolayısıyla hissedar olmam gerekse dahi %1 seviyesinin üstünde hisseye sahip olmayacağımı ve bu payların imtiyazlı olmayacağını,
- e) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Bağlı olunan mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevim süresince, tam zamanlı çalışmayacağımı,
- g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
beyan ederim.

16. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi, İcra Kurulu Başkanı'nın önerisi ve Yönetim Kurulu Başkanı'nın onayı ile belirlenmektedir. Toplantı tarihi ve gündemi makul bir süre öncesinden bildirilerek üyeler toplantıya davet edilmektedir.

2012 faaliyet yılında, Yönetim Kurulu toplam 33 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu kararlarının katılanların oy birliği ile alınmasına gayret edilmektedir ve alınan tüm kararlar bu surette alınmıştır. Toplantıda Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüşler dikkate alınarak nihai karar alınmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkına sahip değildir. Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi sağlanmaktadır.

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

Sinpaş GYO'da Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesi olmak üzere iki komite bulunmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komitenin amacı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, gerektiğine bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmaktır. Kurumsal Yönetim Komitesi SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ekrem Pakdemirli (İcracı Olmayan), Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Akyüz (İcracı Olmayan) ve Mali ve İdari İşlerden Sorumlu İcra Kurulu Başkan Yardımcısı Sn. C. Mete Altın'dır (İcracı). Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları da Komite'nin kurulumu ile aynı tarihte belirlenerek yürürlüğe girmiş olup Kamu Aydınlatma Platformu, internet sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi kuruluşu ile birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine uyuma yönelik çalışmalarına başlamıştır. Bu bağlamda, 2012'de Kurumsal Yönetim Komitesi Genel Kurul çalışmalarının Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hazırlanmasını sağlamış ayrıca Şirket politikalarını oluşturarak aşağıda belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmiştir:

- Olağan Genel Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde gerçekleştirmesini sağlanması ve ilkelerin öngördüğü şekilde bağımsız yönetim kurulu üye aday listesini belirlenerek Yönetim Kurulu ve Genel Kurul'a sunulması,
- Şirket Kâr Dağıtım Politikasının oluşturularak Genel Kurul'a sunulması;
- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları'nın oluşturularak Genel Kurul'un bilgisine sunulması,
- Şirket Bağış Politikası'nın oluşturularak Genel Kurul'un onayına sunulması,
- Şirket Etik Kuralları'nın oluşturularak Genel Kurul'un bilgisine sunulması.

Önümüzdeki dönemlerde Kurumsal Yönetim Komitesinin çalışma esasları çerçevesinde faaliyetlerini geliştirerek devam etmesi planlanmaktadır.

Denetim Komitesi çalışma esasları da yine 07.02.2012 tarihinde belirlenmiştir. Denetim Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Akyüz (İcracı Olmayan), Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ekrem Pakdemirli (İcracı). Denetim Komitesi Çalışma Esasları Kamu Aydınlatma Platformu, internet sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

2012 yılı içerisinde Denetim Komitesi aşağıdaki faaliyetleri gerçekleştirmiştir.

- Şirketin iç kontrol sisteminin etkinliği ve yeterliliği konusunda çalışmalar yapılması, takip edilmesi ve etkinliğinin gözetilmesi,
- İç kontrol sistemine ilişkin olarak elde edilen bulguları değerlendirilmesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanması,
- Finansal tabloların, ve diğer finansal bilgilerin doğruluğu, şeffaflığı ile, mevzuata ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunun denetlenmesi ve Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirilmesi,
- Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve şirketin iç denetim sisteminin işleyişi ve etkinliğinin gözetiminin yapılması,
- Yasal düzenlemelere ve şirket içi düzenlemelere uyumun sağlanmasının gözetimi,
- Yönetim Kurulu tarafından talep edilen diğer gözetim ve izleme faaliyetlerinin yerine getirilmesi.

Yönetim Kurulu yapımızda toplamda iki bağımsız üye bulunmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.5.3. maddeye göre Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, diğer komitelerin ise başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmelidir. Bu nedenle her iki komitede de aynı bağımsız üyeler görev almaktadır.

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Yönetim Kurulumuz, risk yönetimi çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden sorumludur. Risk yönetim politikalarımızı geliştirmek üzere Kurumsal Yönetim Komitesi kurmuştur. Komite olası riskleri sürekli olarak değerlendirmekte ve risk unsuru oluşması halinde Yönetim Kurulu'nu gerekli durumlarda uyarılarda bulunmaktadır. Şirketimiz potansiyel risk evrenini, faaliyetlerindeki gelişim ve piyasa şartlarındaki gelişim ve değişiklikleri yansıtacak şekilde sürekli olarak gözden geçirerek; risk unsurlarını faaliyette bulunduğu ortamın etkilerini yansıtır şekilde belirler ve bir risk değerlendirmesi yapar.

Risk yönetimi sürecinde sorumluluk almayan iç denetim ekibi, bu süreç boyunca rehber-hakem rolünü üstlenmektedir. Ekip, Uluslararası İç Denetim Standartlarına paralel bir uygulamayla risk yönetimi faaliyetlerine öncülük yapmaktadır.

Şirketimiz risk değerlendirmesini makro ve mikro riskler olmak üzere temelde iki ana başlık altında toplamıştır. Makro riskler Şirketimizin işleyişinden ziyade faaliyet gösterdiği ortamdaki kontrolümüz dışındaki ekonomik, doğal, sektörel, sosyal çevre ile piyasa risk

unsurlarından oluşmaktadır. Mikro riskler ise Şirketimiz işleyişinin olağan bir parçası olan projelendirme, operasyonel, finansal, planlama ve teknik işleyiş ve süreçlerdeki olası risk unsurlarının değerlendirilmesini içermektedir.

Risk Değerlendirmesi

Makro Riskler

2013 yılında oluşması muhtemel makro risk değerlendirmesinde özellikle üç husus dikkati çekmektedir.

Birincisi Türkiye'nin cari işlemler dengesini, yani TL-Döviz dengesini ve faiz oranlarını doğrudan etkileyecek gelişmelerden oluşmaktadır:

- Türkiye'nin ihracat ilişkilerinin önemli bir bölümünü kapsayan Avrupa Birliği'ndeki krizin büyümesi ve sırasıyla İtalya ve İspanya'nın, Yunanistan'ın durumuna düşerek ardından Fransa'nın da sorgulanır hale gelmesi.
- İhracatı çeşitlendirme çalışmaları çerçevesinde ticari ilişkilerin kurulduğu alternatif coğrafyalarda mevcut sorunların büyümesi. (İran'la gerçekleşen altın alışverişi ABD ile olan ilişkiyi etkilemesi, Kuzey ve Güney Irak arasındaki gerginlik sıcak bir çatışmaya dönüşmesi ya da Suriye'deki sıkıntıların doğrudan Türkiye'ye yansması; bu olası sorunlara örnek olarak verilebilir.)
- Türkiye'nin enerji bağımlılığı nedeni ile petrol ve gaz fiyatlarındaki artışların ekonomiye ve turizm gelirlerine olumsuz etkisi olabilir.

İkincisi doğrudan kamu maliyesindeki disiplinin bozulmasına neden olabilecek gelişmelerdir:

- Genel ekonomik yavaşlama sürerken artan ek vergi yüklerinin ekonomiye yavaşlatması.
- Yaklaşan seçim döneminde kamu harcamalarında oluşması muhtemel artışların yüksek gerçekleşmesi ve enflasyon ve faizlerin yükselmesi.
- Türkiye'nin çevresindeki politik gelişmeler nedeniyle ek harcamaların gündeme gelmesi ve bütçe açığının öngörülenden yüksek oluşması.

Üçüncüsü ise konut sektörü spesifik belirsizliklerdir. Türkiye'de konut sektörünün nüfustaki hızlı artış, kentleşme, deprem tehlikesiyle karşı karşıya kalan yapıların yenilenme gerekliliği ve milli gelirden öngörülen artışla birlikte konut sektörü dinamizmini korumaktadır. Bu faktörlerin yanı sıra faizlerdeki düşme eğilimi de konut talebini olumlu etkilemektedir. Tüm bu olumlu beklentilere rağmen 2012 yılında da bazı husularda konut sektörünü etkisi altına alan belirsizlik atmosferi halen devam etmektedir. Yeni tüketici kanununun ise konut sektörünü ne yönde etkileyeceği henüz netleştirilememiştir. Ayrıca müteakabiliyet yasasının, özellikle lüks ve butik konutlar üreten GYO'lar için büyük bir avantaj yaratması beklenirken, bu olumlu etkilerin görülebilmesi için öncelikle uzun süreli oturma izni konusu en kısa zamanda ele alınmalıdır. Bu temel konuların 2013'ün başında çözüme kavuşması, sektörün var olan potansiyelini yıl boyunca en iyi biçimde değerlendirebilmesini sağlayacaktır.

Tüm bu muhtemel riskler göz önüne alındığında, 2013 yılı iyimser bakış açısının korunduğu fakat aynı zamanda dikkatli adımlar gerektiren bir yıl olacaktır.

Mikro Riskler

Şirketimiz işleyişinin olağan bir parçası olan projelendirme, operasyonel, finansal, planlama ve teknik işleyiş ve süreçlerdeki olası risk unsurlarının içeren mikro riskleri değerlendirmek için 2013 yılı iş planı ve bütçelendirme çalışmaları titizlikle gerçekleştirilmiş, her bir departman ile bu riskler üzerinde durularak bütçe kabulleri bu çerçevede oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu onayına sunulan bütçe ve hedefler Şirket çalışanları ile de paylaşılmıştır. Yönetim Kurulu aylık toplantılarından her üç ayda bir yapılanlarında Bütçe ağırlıklı bir gündemle toplanarak risk unsurlarını da göz önüne alarak, gerçekleşen veriler ile bütçe arasındaki tutarlılık ve sapmaları değerlendirir ve gerekli hususlarda yıl boyunca strateji değişikliğine gidebilmektedir.

Şirketimizin işleyişi ile ilgili risklerin yönetiminde İç Denetim faaliyeti önemli bir yer tutmaktadır. Bu faaliyet SPK mevzuatları çerçevesinde belirlenen Denetim Komitesi tarafından, İç Denetim Departmanı vasıtası ile yürütülmektedir. 2013 yılı içerisinde 16.11.2012 tarih ve 32 no'lu Yönetim Kurulu kararıyla onaylanan İç Denetim Planı çerçevesinde öngörülen denetim faaliyetleri icra edilecektir.

Öte yandan finansal yönetim alanında Şirketin Makroekonomik ortamda yaşanabilecek dalgalanmalara karşın, esnekliğini arttırmak amacı ile müşterilerimizin ödeme performansları ve tedarikçilerimizin iş yapma performansları yakından takip edilerek, faiz, kur, ve enflasyondan dolayı oluşması muhtemel risklere karşın yıl içinde düzenli olarak yapılan İcra Kurulu Toplantılarında ve Yönetim Kurulu Toplantılarında taktik ve stratejik kararlar alınacaktır.

Müşterilerimiz, hissedarlarımız ve diğer paydaşlarımız nezdinde Sinpaş GYO olarak yaratılmış olan imajın ve itibarın, korunması birinci dereceden öncelikli bir konudur. Satışını yaptığımız ürünlerin standartlarının korunması, kalite ile ilgili sorunlar derhal çözülmesi, müşterilerimizin doğru bilgilendirilmesi konularında çalışanlarımızı eğitim çalışmalar sürekli ve etkin bir planlama çerçevesinde yürütülecektir.

Son bir konu olarak Şirket'in 2011 yılından beri Bilişim Sistemleri alt yapısına yaptığı yatırımın 2013 senesinde yukarıda özeti verilen risk yönetimi alanlarında önemli bir kontrol sağlanmasına imkan verecektir. Değer zinciri içinde, hataları minimize ederek, verimli bir şekilde datanın girişi, işlenmesi ve kontrolü etkin bir şekilde sağlanacaktır.

İç Denetim Müdürlüğü Faaliyetleri Kapsamında İç Kontrol ve İç Denetim 2012 yılında oluşturulan İç Denetim Müdürlüğü pro-aktif denetim yaklaşımıyla risk yönetimi metodolojisini altlık olarak kabul etmiş ve risk algısını Kurumsal Risk Yönetimi kabullerine paralel oluşturmuştur.

İç Denetim Müdürlüğü faaliyetlerinin çerçevesini çizen Risk ve Denetim Evreni Sinpaş GYO A.Ş.'nin tüm departmanlarını kapsayan çalıştaylarla oluşturulmuştur. Risk ve Denetim Evreni bütün işletme faaliyetlerini kapsayan bütünleşik bir bakış açısıyla oluşturulduğundan dolayı finansal risklerden proje kökenli teknik risklere kadar 10 farklı kategorideki riskli faaliyetten meydana gelmektedir. Risk ve Denetim Evreni sürekli güncellenmekte, potansiyel riskler tanımlanmakta ve risk yönetim tutumları olgunlaştırılmaktadır.

İç denetim ekibi risk yönetimi sürecinde sorumluluk üstlenmeden Uluslararası İç Denetim Standartlarına paralel bir uygulamayla risk yönetimi faaliyetlerine öncülük yapmaktadır. Risk yönetimi sürecinde rehber-hakem rolünü üstlenen iç denetim ekibi risklerin belirlenmesi, tanımlanması ve değerlendirilmesi faaliyetlerini kontrol risk öz değerlendirme metodolojisine dayalı olarak yürütmektedir.

Kurumsal Risk Yönetimi Çerçevesi paralelinde yapılandırılan risk sınıflandırması politik, çevresel, planlama, piyasa, ekonomik, finansal, doğal, proje, teknik, operasyonel ve itibar risklerinden meydana gelmektedir.

İç denetim belirlenmiş risk evrenine paralel olarak tespit edilmiş risk skor sonuçlarına göre işletme faaliyetlerine yönelik denetim hizmetlerini icra etmektedir. Denetim hizmetleri kapsamında süreç denetimi, mevzuata uygunluk denetimi, performans denetimi ve bilgi teknolojileri uygulamalarına yönelik denetimler yürütülmektedir.

İç denetim ekibi rutin denetim hizmetlerinin yanı sıra kurumsal yönetim ilkelerine uyumun artırılması başta olmak üzere işletme üst yönetiminin ihtiyaç duyduğu pek çok alanda danışmanlık hizmetlerini de vermektedir.

Denetim faaliyetleri kapsamında İç Denetim Müdürü, Denetim Komitesi ile üst yönetimin olmadığı ortamlarda toplantı yapmakta ve Denetim Komitesi faaliyetlerinin yürütülmesine destek vermektedir.

19. Şirket'in Stratejik Hedefleri

Sinpaş GYO, her yıl, yılın son çeyreğinde bir sonraki yıl için bütçe ve strateji çalışmalarına başlamaktadır. Öncelikli olarak her bir departman ile bir önceki yılın bütçe hedefleri muhakeme edilerek hedeflerin ne kadar gerçekleştiği görüşülür ve hedeflerin gerçekleşmemesi arkasındaki nedenler irdelenip yeni planlama sürecince bu bilgi birikimi dikkate alınır. Ayrıca mevcut durum da değerlendirilerek yıllık hedeflerin genel çerçevesi çizilir. Bir sonraki aşamada, bütçe için gerekli veriler ilgili birimlerden toplanarak yıllık hedefler doğrultusunda bütçe çalışmaları başlatılır ve potansiyel nakit akışı, gelir tablosu ve bilanço yapısı oluşturulur. Oluşturulan bütçe ve hedefler önceliki olarak Yönetim Kurulu'na, Yönetim Kurulu'nun onayı ertesinde ise Şirket çalışanlarının tamamına sunulur. Yönetim Kurulu aylık toplantılarından her üç ayda bir yapılanlarında Bütçe ağırlıklı bir gündemle toplanarak gerçekleşen veriler ile bütçe arasındaki tutarlılık ve sapmaları değerlendirerek gerekli hususlarda yıl boyunca strateji değişikliğine gidebilmektedir.

20. Yönetim Kurulu'na Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetçiye huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir ve Genel Kurul onayı ile uygulamaya konulur. Bu bağlamda ödenecek huzur hakkı yılda bir kez Olağan Genel Kurul sürecinde revize edilir. Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 6.600 TL ve Yönetim Kurulu Başkanı'na aylık net 40.000 TL ücret verilmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinin performansına dayalı olan ve Sinpaş GYO'nun performansını yansıtan ayrı bir ödüllendirme sistemi uygulanmamaktadır.

Üst düzey yöneticilere ise rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulanmakta, mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitlik sağlanmaktadır. Ücret artışlarında; üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınmaktadır. Üst düzey yöneticilere ücret olarak 12 aylık maaş verilmekte olup ücret artışları yılda bir kez gerçekleştirilmektedir.

2012 yılında Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst düzey yöneticilere tahakkuk eden brüt ücretler toplamı 3.571.228,05 TL, sağlık sigortası toplamı ise 9.396,57 TL'dir. Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve yöneticilere borç verme, kredi verme, lehine kefalet verme vb. işlemler olmamıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu, 12.04.2012 tarihinde Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Yönetim Kurulu onayına sunulan "Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları"nı kabul ederek, 17.05.2012 tarihli Olağan Genel Kurul hissedarların bilgisine sunulmuş Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı ve Genel Kurul İlanı içerisinde Kamu Aydınlatma Platformu ve internet sitemizde yer almaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

