



TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM BEYANI

31.12.2010

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM BEYANI

1- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı:

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum sağlanması ile ilgili çalışmalar devam etmektedir.

Uluslararası platformda Türkiye'yi ve Türk Gayrimenkul Yatırım Sektörünü en iyi şekilde tanıtmayı, güvenilirliği ve şeffaflığı ilke edinmiş Ortaklığımızın 01.01.2010 – 31.12.2010 faaliyet dönemine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) benimsemiş olduğu Kurumsal Yönetim ilkelerine ilişkin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır. Rapor Şirketimiz internet adresinde yer almaktadır.

Aziz TORUN
Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ**Bölüm I.PAY SAHIPLERİ****2- Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi:**

Yatırımcıların doğru ve zamanında bilgilendirilmesi, aynı zamanda da sermaye piyasası denetçileri ile ilişkilerin yürütülmesi bilgi alışverişinin sağlanması, sermaye artırımını, halka arz sonrası işlemlerin takibini yapacak, yurtiçi ve yurtdışı yatırımcıları bilgilendirecek sunum ve toplantılarının düzenleneceği birim olarak Pay sahipleri ile İlişkiler Birimi oluşturulmuştur.

Şirketimizde Pay sahipleri ile İlişkiler Birimi işleri Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı ve buna bağlı elemanlar tarafından yürütülmektedir.

Pay sahipleri ile İlişkiler Birimi iletişim bilgileri internet sitesinde yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

Adı Soyadı	Görevi	Tel	Faks
İsmail KAZANÇ	Genel Müdür Yardımcısı	0216 425 20 07	0216 425 03 12

3- Pay Sahipleri Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı:

Şirketimizin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü 21.01.2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğünde tescil edilmiştir. 25.01.2008 tarihinde de Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Pay sahiplerinden gelen sözlü ve yazılı bilgi talebi Sermaye Piyasası Mevzuatı ve İ.M.K.B mevzuatı çerçevesinde yanıtlanmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi edinme hakları özenle kullanılmaktadır. Pay sahipleri genel olarak genel kurul toplantısı, sermaye artırımını ve mali tabloların kamuya duyurulması dönemlerinde veya duyurulmasından sonra, yerli ve yabancı yatırımcılar ihtiyaç duydukları bilgileri elektronik posta ve birebir toplantı yapmak sureti ile bilgilendirilmektedir. Telefonla ulaşan talepler derhal, elektronik posta ile de en kısa sürede yerine getirilmektedir.

Pay sahiplerinden dönem içinde şirketimize yapılmış cevaplanmamış yazılı başvuru bulunmamaktadır.

01.01.2010 – 31.12.2010 tarihli dönemde Ortaklığımız ile ilgili olarak 12 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Ortaklığımız ile ilgili tüm özel durum açıklamaları KAP ve SPK 'na zamanında yapılmaktadır. Pay sahiplerinin haklarının kullanımı için gerekli olan elektronik ortam ile ilgili çalışmalar tamamlanmıştır. Web sitemizden mali raporlar ve diğer linkler aracılığı ile mali ve idari bilgilere ulaşılmaktadır.

4- Genel Kurul Bilgileri:

2009 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 03.05.2010 tarihinde şirket merkezinde yapılmıştır. Toplantı tutanağı ve temsil ilzam ile ilgili 03.05.2010 tarih ve 2010/33 sayılı Yönetim kurulu kararımız 26.05.2010 tarihinde tescil edilmiş olup, 01.06.2010 tarih ve 7575 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 510 ve 511.nci sayfalarında ilan edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısındaki belli başlı önemli maddelerden bazıları;

- İlk yapılacak olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere, Yönetim Kurulu Üyeliklerine, A Grubu paydaşlardan Aziz TORUN ve Ali COŞKUN, B Grubu paydaşlardan Mehmet TORUN ve Yunus Emre TORUN, Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine Mehmet MUMCUOĞLU ve Prof Dr. Ali ALP, Genel kurul tarafından seçilmesi gereken yönetim kurulu üyeliğine de Mahmut KARABIYIK seçilmiştir.
- İlk yapılacak olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere, Denetim Kurulu üyeliklerine, Kadir BOY ve Gözde GÖKTÜRK seçilmiştir.

Genel Kurul tutanaklarına Şirket internet (web) sitemizden ulaşılmaktadır.

5- Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Ana Sözleşmenin 9. maddesinde belirtildiği gibi; Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Ana Sözleşmenin 13. maddesindeki esaslar çerçevesinde; A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin iki adedi A Grubu pay sahiplerinin iki adedi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve diğer üç üye genel kurulda gösterilen adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Genel Kurul toplantılarında ve Şirketimiz Ana sözleşmesinde imtiyazlı oy hakkı yoktur, Genel Kurul toplantılarında hazır bulunan pay sahiplerinin veya vekillerin her hisse için bir oy hakkı vardır. Pay sahipleri ile Şirketimiz arasında iştirak ilişkisi bulunmamaktadır. Şirketimiz ana sözleşmesinde birikimli oy kullanımı yöntemi yer almamaktadır.

Yönetim Kurulumuzda azınlık payı ile temsil eden üye bulunmamaktadır.

6- Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

Ana sözleşmenin 38. maddesi gereği, TTK'nun ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili çerçevesinde kar dağıtım ve kar dağıtım zamanı kurulca kararlaştırılmaktadır. Şirketimiz söz konusu hükümlere bağlı kalmak şartıyla, şirket kar payı dağıtım politikasını belirler.

Karın dağıtımında imtiyazlı hisse bulunmamaktadır.

BÖLÜM II- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**7- Payların Devri**

Ana Sözleşmenin 8. maddesinde belirtildiği gibi; A ve B grubu pay sahiplerinin, sahip oldukları C grubu dışındaki payları satmak istemeleri halinde, satmak isteyen pay sahibi (SATICI), öncelikle satmak istediği pay grubunda pay sahibi olanlara taahhütlü mektupla satış isteğini bildirecektir. Bu yazılı istekte, satmak istediği pay miktarı ve pay satış fiyatı bilgilerinin yer alması zorunludur. Bildirimi alan pay sahipleri 7 işgünü içinde alma isteklerini, taahhütlü mektupla karşı tarafa ulaşacak şekilde bildirmezlerse, SATICI, pay satma isteğini, yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazına sahip diğer pay grubundaki pay sahiplerine iadeli taahhütlü mektupla bildirecektir. Bu bildirimde de, satmak istediği pay miktarı ve fiyatı bilgilerine yer verilmesi zorunludur. Bildirimi alan pay sahipleri 7 işgünü içinde alım istekleri SATICI 'ya ulaşacak şekilde iadeli taahhütlü mektupla bildirimde bulunmazlarsa, SATICI, payını üçüncü kişilere satmakla yetkilidir. Ancak bu satış, teklifte bulunduğu pay sahiplerine önerdiği koşullardan fiyat, ödeme koşulları gibi hususlarda daha elverişli koşullarda gerçekleştirilemez. Bu fıkra hükmüne aykırı olarak gerçekleştirilen pay devirleri, yönetim kurulu tarafından pay defterine kaydedilmez. C grubu payların devri kısıtlanamaz

Şirket ana sözleşmesinde Halka arz edilen C grubu payların pay devrini kısıtlayan bir hüküm yoktur.

8- Şirket Bilgilendirme Politikası

Dönem içerisinde bilgilerin zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir ve eşitlik ilkesine uyumlu olarak kamuya açıklanmasını teminen Şirket Bilgilendirme Politikası kabul edilmiş olup, Genel Kurulun bilgisine sunulacaktır.

9- Özel Durum Açıklamaları

Şirketimizin 01.01.2010 – 31.12.2010 faaliyet dönemi içinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca 12 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Özel durum açıklamalarımıza KAP 'dan ve internet sitemizden ulaşılabilir.

10- Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket internet sitesi erişimi www.torunlartigvo.com.tr adresinden sağlanmaktadır. Şirket, esas sözleşmesinin son hali, periyodik mali tablo ve raporlar, izahnameler, halka arz sirküleri ve genel kurul toplantı gündemleri internet sitesinde yer almaktadır.

Ortaklık ve yönetim yapısının son durumlarını yansıtabilmek için internet sitesi sürekli güncellenmektedir. Şirket, internet sitesi yolu ile ulaşan her türlü bilgi talebini ivedilikle cevaplamaktadır.

11- Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Halka Arzı Öncesindeki Ortaklık ve Sermaye Yapısı :

ADI SOYADI/ TİCARET ÜNVANI	GRUBU	TÜRÜ	Pay Oranı %	PAY TUTARI (YTL)
Aziz TORUN	A	Nama	25,48	44.870.280
Aziz TORUN	C	Nama	24,48	43.109.280
Torun Pazarlama A.Ş.	A	Nama	0,018	31.698
Torun Pazarlama A.Ş.	C	Nama	0,02	35.220
Ali COŞKUN	A	Nama	0,002	3.522
Mehmet TORUN	B	Nama	25,46	44.835.060
Mehmet TORUN	C	Nama	24,46	43.074.060
Yunus Emre TORUN	B	Nama	0,02	35.220
Yunus Emre TORUN	C	Nama	0,02	35.220
Torun Pazarlama A.Ş.	B	Nama	0,018	31.698
Torun Pazarlama A.Ş.	C	Nama	0,02	35.220
Mahmut KARABIYIK	B	Nama	0,002	3.522
Toplam Sermaye			100,00	176.100.000

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 176.100.000 TL. 'den 224.000.000 TL'ye artırılması nedeni ile ihraç edilecek 47.900.000 TL. ve mevcut ortakların sahip olduğu 8.452.942 TL. olmak üzere toplam 56.352.942 TL. nominal değerli payların halka arzına ait izahname 07.10.2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 14.10.2010 tarih ve 7669 sayılı T.Ticaret Sicil gazetesinin 641-735 aralığındaki 95 adet sayfada yayınlanmıştır. Halka arz edilen hisse senetlerimiz 21.10.2010 tarihinden itibaren İMKB' da işlem görmektedir.

Halka Arz Sonrası Ortaklık ve Sermaye Yapısı :

ADI SOYADI/ TİCARET ÜNVANI	GRUBU	TÜRÜ	Pay Oranı %	PAY TUTARI (YTL)
Aziz TORUN	A	Nama	20,03%	44.870.280
Aziz TORUN	C	Nama	17,37%	38.918.029
Torun Pazarlama A.Ş.	A	Nama	0,01%	31.698,00
Ali COŞKUN	A	Nama	0,002%	3.522
Mehmet TORUN	B	Nama	20,02%	44.835.060
Mehmet TORUN	C	Nama	17,36%	38.882.809
Yunus Emre TORUN	B	Nama	0,02%	35.220
Yunus Emre TORUN	C	Nama	0,02%	35.220
Torun Pazarlama A.Ş.	B	Nama	0,01%	31.698,00
Mahmut KARABIYIK	B	Nama	0,002%	3.522
Halka arz sonu yeni hissedarlar	C	Nama	25,16%	56.352.942
Toplam Sermaye			100,00	224.000.000

12- İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

İçeriden öğrenilebilecek durumda olan kişiler üst yönetimle sınırlı olup, bu kişilere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur. (01.01.2010 – 31.12.2010)

Kişi	Görevi
Aziz TORUN	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür
Ali COŞKUN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Mehmet TORUN	Yönetim Kurulu Üyesi
Yunus Emre TORUN	Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür Yardımcısı
Mahmut KARABIYIK	Yönetim Kurulu Üyesi
İsmail KAZANÇ	Genel Müdür Yardımcısı

BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ

13- Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket çalışanları ve diğer menfaat sahipleriyle açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmakta olup, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmeleri için azami dikkat gösterilmektedir. Yönetim Kurulunca yayınlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde bütün menfaat sahiplerinin hakları gözetilmektedir.

14- Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları konusunda her türlü iletişim kanalını açık tutmak ve oluşabilecek bütün engelleri ortadan kaldırmak esastır.

Bu kapsamda Etik Kurallarda da belirtildiği şekilde, işyeri politikası çalışanlarla sürekli iletişim içerisinde, onların istekleri de göz önünde bulundurularak belirlenmekte ve güncellenmektedir. Genel Müdür başkanlığında koordinasyon sağlama amaçlı şirket çalışanlarının katıldığı düzenli toplantılar yapılmaktadır. Bu toplantılar, şirket üst yönetiminin karar alma sürecinde önemli rol oynamaktadır.

Diğer menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır.

15- İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin insan kaynakları politikasında belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda; nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi ve bu gücün en verimli şekilde değerlendirilmesini sağlamak için, etkin ve motivasyonu yüksek bir organizasyon oluşturulması, kişisel gelişim için çalışanlara eşit fırsatlar sunulması ve onlara tatmin edici kariyer olanakları sağlanması amaçlanmaktadır.

Etik Kurallar çerçevesinde, çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış olan her türlü hakkı korunmaktadır, güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Çalışanlardan beklenenler ise; performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve hissedarlara katkı sağlayacağını fark etmeleridir.

Şirket Personel Yönetmeliğinde de belirtildiği üzere; sosyal yardım konuları dahil olmak üzere, personel ile ilgili alınan tüm kararlar, Muhasebe Müdürlüğü'nün bünyesinde yürütülür ve uygulanır.

Ayrımcılık konusunda, dönem içinde tarafımıza ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

16- Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirketimiz her zaman için Etik Kurallarını benimseyen ortaklarla işbirliğini geliştirmeye önem vermiştir. Müşteriler ile profesyonelce kurulan ilişkilerde dürüst ve eşit davranılmaktadır, sözleşmelerin güvenilirliği ön planda tutulmakta ve taahhütler zamanında yerine getirilmektedir. Tedarikçilerle kurulan ilişkilerin uzun dönemli güvene dayalı olmasına önem verilmektedir.

17- Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda özen göstererek hareket etmektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Şirketimizin Bursa'da bulunan Korupark Alışveriş Merkezi önündeki kavşak sorununun Bursa Büyükşehir Belediyesi bütçesi ile ivedilikle yapılamayacak olması üzerine Bursa Büyükşehir Belediyesine şirketimiz tarafından söz konusu istasyonun ve kavşağın masraflarına şirketimizin de katkı sağlayabileceği ifade edilmiş ve kavşak projesinin revize edilmesi, istasyonun yerinin şirketimize ait alışveriş merkezinin önüne alınması, istasyondan alışveriş merkezine doğrudan ulaşım imkanı sağlanması ve istasyonun adının da "Korupark Metro İstasyonu" olması, buna karşılık şirketimizce Belediye'ye 4 milyon TL katkıda bulunulması yönünde mutabakata varılmış olup, talebimiz 16.03.2010 tarihli Belediye Meclisi kararı ile kabul edilmiştir. Böylece, şirketimizin yapacağı 4 milyon TL katkı karşılığında, kavşak 3 şeritli olarak revize edilmiş, kavşağın genişlemesi neticesinde KORUPARK alışveriş merkezine girişler yan yol yerine üçüncü şeritten olacağından alışveriş merkezine araç ve müşteri girişindeki sorunlar ortadan kalkmış; metro projesindeki revize sonucunda hem istasyonun inşası 2010 yılına çekilmiş hem de alışveriş merkezine doğrudan girişe imkan sağlanmış ve ayrıca istasyonun adı daha sonra da hiçbir şekilde değiştirilmemek üzere "Korupark Metro İstasyonu" olarak değiştirilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne şirketimizce yapılan 4.000.000.-TL tutarındaki katkının karşılığında yol kavşak ve metro istasyonu projelerinde gerçekleştirilen revizeler şirketimize ait alışveriş merkezine gelecek müşteri potansiyelini ciddi şekilde artıracığından ve ayrıca istasyonun adının "Korupark Metro İstasyonu" olarak değiştirilmesi sonucunda metro hattı ile ilgili her türlü broşür, kitapçık, harita, internet sayfası vb. dökümanda ve bizzat metro araçlarının içindeki güzergah hattı haritalarında alışveriş merkezinin adı geçeceğinden bu durum Korupark isminin canlı kalmasına, alışveriş merkezinin reklamının sağlanmasına ve böylece şirketimizin

ticari kazancına katkı sağlayacaktır. Bu nedenle, söz konusu Belediye'ye 10 taksitlik ödeme planına göre toplam 4 milyon TL tutarında pazarlama gideri niteliğinde bağış – yardım yapılmasına 05.05.2010 tarih ve 2010/34 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında karar verilmiştir. Konu ile ilgili olarak 05.05.2010 – 31.12.2010 tarihleri arasında 10 taksit toplamı 4.000.000 TL. bağış ve yardım yapılmıştır.

01.01.2010 – 31.12.2010 tarihleri arasında bundan başka hiçbir bağış ve yardım yapılmamıştır.

18- Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin iki adedi A Grubu pay sahiplerinin, iki adedi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve diğer üç üye genel kurulda gösterilen adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Genel Kurul tarafından seçilen 3 adayın 2 tanesi Bağımsız adaylardan seçilir.

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. –Yönetim Kurulu üyeleri

Kişi	Görevi
Aziz TORUN	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür
Ali COŞKUN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Mehmet TORUN	Yönetim Kurulu Üyesi
Yunus Emre TORUN	Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür Yardımcısı
Mahmut KARABIYIK	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet MUMCUOĞLU	Bağımsız Yön.Kurulu Üyesi
Prof Dr. ALİ ALP	Bağımsız Yön.Kurulu Üyesi

Geçmiş faaliyet dönemi itibariyle, bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması durumu esas sözleşme ile belirli kurallara bağlanmıştır.

Yöneticilere ilişkin yasaklar ana sözleşmenin 21. maddesinde belirtilmiştir; “Yönetim kurulu üyeleri ile, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kişiler 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 furu 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 tazmin 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 giremezler”

Yönetim Kurulu üyelerimizin, tamamı bu hükümlere uygun hareket etmektedir.

19- Şirketin Vizyon ve Misyonu ile Stratejik Hedefleri

Şirketimiz TORAY İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. unvanı ile 20.09.1996 tarihinde kurulmuştur.

Akılcı yatırımları ile kaynaklarını etkin bir şekilde değerlendirmiş ve devamlı artan bir ivme ile büyümüş, bu gün için ciddi sayılabilecek gayrimenkul portföyü oluşturmuştur. Şirketimiz küçük birikimlerin büyük yatırımlara kanalize olmasına öncülük yapmak ve geniş bir ortak yapısına sahip olmak maksadıyla Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm prosedürünü başlatmış ve Sermaye Piyasası Kurulunun uygun görmesi ile dönüşümünü gerçekleştirmiştir.

Dönüşüm sonrasında da istikrarlı büyümesini sürdürmek için yeni yatırımlar yapmaya devam etmektedir.

Torunlar GYO, hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandırmayı hedeflediği için sektördeki değer arttırıcı fırsatların yakın takipçisi olmuş ve olmaya devam edecektir. Faaliyetleri itibarıyla benimsediği ve uyguladığı Etik Değerleri ve yatırımcısını bilgilendirerek uygulayacağı açıklık ve şeffaflığı sayesinde uyandıracığı güven, Torunlar GYO 'nun sektördeki konumunu güçlendirecektir.

Misyonumuz :

Geçmiş tecrübelerimizden yararlanarak geleceği öngörebilmek, değişen dünyanın hızına ayak uydurabilmek, istikrarlı büyüme ve yüksek karlılık ile hissedarlarımız için paylaşılabılır değeri en yüksek noktalara çıkarmak.

Vizyonumuz :

- Sektör ortalamalarının üzerinde büyüme trendini sürdürmek,
- Sektör ortalamalarının altında maliyet giderleri,
- Sektör ortalamalarının üzerinde kar dağıtımı,
- Örnek gösterilecek bir hizmet anlayışı,
- Kurumdan elde edeceği faydanın yarattığı katma değerle orantılı olduğunu bilen ve kendini geliştiren öz verili personeli ile sektör birincisi olmak.

Hedeflerimiz :

Hissedarlarımıza en yüksek getiriye kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izlemek. Sektördeki konumunu güçlendirerek en yüksek kar payı dağıtan güvenilir ve yatırımcının tercih ettiği bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olmak.

Yönetim kurulu olağanüstü durum olmadığı sürece, ayda bir düzenli olarak toplanarak, şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını gözden geçirmektedir.

20- Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizin maruz bulunduğu risklerin sistemli bir şekilde yönetilmesi amacıyla risk yönetimi İcra Komitesi görevleri arasına alınmıştır. Risk yönetim sistemini yönetim kuruluna karşı temsil etmek üzere İcra Komitesi Başkanlığına Aziz TORUN, İcra Komitesi Üyeliklerine Yunus Emre TORUN, Yezdan Kanaat, İlham İnan DÜNDAR, Remzi Aydın ve İsmail KAZANÇ seçilmiştir.

İç kontrol birimine ilişkin yasal bir zorunluluk bulunmamasına rağmen Şirket bünyesindeki iç ve dış denetim sürecinin uygulama etkinliğinin, katma değerinin, muhasebe, mali raporlama ve iç kontrol ile ilgili iç sistemlerin işleyişi ve yeterliliğinin sağlanması amacıyla Denetim Komitesi Görev ve Çalışma Esasları Yönetmeliği hazırlanmış ve Denetim komitesi kurulmuştur. Denetim Komitesi Başkanlığına bağımsız yönetim kurulu üyelerinden Mehmet MUMCUOĞLU, Denetim komitesi üyeliklerine Ali COŞKUN ve Mahmut KARABIYIK seçilmiştir.

21- Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları:

Şirket esas sözleşmesinin 16.ncı maddesinde yer verilmiştir; Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, ve işbu ana sözleşme ile kendisine verilmiş bulunan görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. İlgili mevzuat ve işbu ana sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul kararını gerektirmeyen tüm iş ve işlemler Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilir. Yönetim Kurulu özellikle;

- Şirketin misyon ve vizyonunu belirleyerek kamuya açıklar,
- Şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetini ve geçmiş etkinliğini sürekli ve etkin bir şekilde gözden geçirir,
- Şirket faaliyetlerinin, onaylanan yıllık finansman ve iş planlarının gerçekleşme düzeyini belirler ve bunların zaman ve koşullarını saptar,
- Şirketin karşı karşıya kalabileceği risklerin etkilerini en aza indirebilecek bir risk yönetim ve iç denetim düzeni oluşturur ve sağlıklı işlemesi için gerekli önlemleri alır,
- Şirketin faaliyetinin mevzuata, ana sözleşmeye, iç düzenlemelere ve oluşturulan politikalara uygunluğunu gözetir,

- Şirketin pay sahipleri ve halkla ilişkilerine ilişkin yaklaşımını belirler, Şirket ile pay sahipleri ve/veya çalışanları arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesi için çözüm önerileri geliştirir,
- Pay sahiplerinin haklarının kullanılmasında mevzuata, ana sözleşme hükümlerine, şirket içi düzenlemelere ve oluşturulan politikalara tam olarak uyulmasını sağlar ve bu amaca yönelik olarak kurumsal yönetim komitesi ve bünyesinde oluşturulan pay sahipleri ile ilişkiler birimi ile yakın işbirliği içerisinde olur,
- Yıllık iş programı, bütçe ve personel kadrosunu belirleyip, onaylar, bunlarda gerekebilecek değişiklikleri irdeler ve kararlaştırır,
- Bilanço ile gelir tablosunun, dönemsel mali tabloların ve yıllık faaliyet raporunun Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri de dahil olmak üzere mevzuat ve uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanması, gerçeğe uygun ve doğru düzenlenmesi ve gerekli yerlere sunulması sorumluluklarını taşır,
- Şirketin bilgilendirme politikasını belirler,
- Şirket yapısının günün koşullarına uygunluğunu sağlamak için gerekli önlemleri alır, yöneticilerin ve sair çalışanlarının işbaşı eğitimi ve kariyer planlamalarını düzenler, etkinliklerinin ölçülmesi ve ödüllendirme esaslarını saptar,
- Şirket ve çalışanları için etik kurallar belirler, nitelikli personelin uzun süre Şirkete hizmet etmesini sağlamaya yönelik teşvik ve önlemler alır,
- Genel kurul toplantılarının yasa ve ana sözleşmeye uygun olarak yapılmasını gözetir,
- Genel Kurul kararlarının yerine getirilmesini denetler,
- Şirket bünyesinde oluşturulacak komiteleri ve çalışma esaslarını belirler, bunların üyelerini saptar, etkin ve verimli çalışmalarını sağlar,

Yönetim Kurulu gerek yasa gerekse işbu ana sözleşme ile kendisine yüklenen görev ve sorumlulukları yerine getirirken, kendi sorumluluğunu bertaraf etmeksizin, bunları kısmen Şirket bünyesindeki komitelere görevlerini de açıkça belirtmek suretiyle devredebilir.

Bu madde çerçevesinde, Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

22- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Şirket ana sözleşmemizin 19. maddesine göre; Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Ancak ayda en az bir kez toplanması mecburidir. Yönetim kurulu üyelerinden veya denetçilerden her biri de başkan veya başkan vekiline 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. Yönetim Kurulu Başkanı, kurul toplantı, çağrı ve görüşmelerinin düzgün şekilde yapılmasını ve alınan kararların tutanağa geçirilmesini sağlamakla yükümlüdür; bu sorumluluğunu Yönetim Kurulu Sekreteryası aracılığıyla yerine getirir. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir. Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından diğer yönetim kurulu üyeleri ve genel müdür ile görüşülerek tespit edilir. Acil hallerde toplantı gündemi doğrudan yönetim kurulu başkanı tarafından belirlenebilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu en az dört kişi ile 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. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına makul ve ayrıntılı red gerekçesini yazarak imzalar ve şirket denetçilerine iletir. Olumsuz oy kullanan bağımsız üyelerin ayrıntılı karşı oy gerekçeleri, Şirketin web sayfasında kamuya açıklanır. Toplantıya katılmayan üyeler, yazılı olarak, vekil tayin etmek suretiyle veya başka bir surette oy kullanamazlar. Yönetim Kurulu üyelerinin toplantılara bizzat katılmaları esastır. Toplantıya katılmayan, ancak görüşlerini yazılı olarak bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur.

Yönetim Kurulu, 01.01.2010 – 31.12.2010 faaliyet dönemi içinde 102 kez toplanmıştır.

Yönetim Kurulu kararlarının oybirliği ile alınması esastır. SPK 'nun GYO Tebliği (21.nci madde), özellik arz eden kararlar oy birliği ile alınmadığı takdirde, İMKB'ye gönderilecek özel durum açıklaması ile kamuya duyurulmasını zorunlu tutmaktadır. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır.

23- Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Faaliyetlerimizi düzenleyen, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 20. maddesine göre, Yönetim Kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden bu Tebliğ'in 4üncü maddesinin (g) bendi anlamında bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerçekleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Ayrıca, 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.

Tebliğ'in söz konusu maddesi çerçevesinde, bu hususa ortaklık esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunlu tutulmuştur.

Yönetim Kurulu üyeleri ile ilgili olarak şirketle işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

24- Etik Kurallar

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından şirket etik kuralları henüz kamuya açıklanma düzeyine gelmediğinden duyurulmamıştır. Günlük yaşamda uyulması gereken etik kurallar şirket çalışanlarına şirket içi eğitimlerle bilgilendirmek anlamında aktarılmaktadır. Yönetim Kurulumuz şirket ve çalışanları için etik kuralları oluşturmayı tamamladığında kamuya duyuracaktır.

25- Yönetim Kurulunu Oluşturan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

İcra Komitesi : Şirketimizin maruz bulunduğu risklerin sistemli bir şekilde yönetilmesi amacıyla risk yönetimi İcra Komitesi görevleri arasına alınmıştır. Risk yönetim sistemini yönetim kuruluna karşı temsil etmek üzere İcra Komitesi Başkanlığına Aziz TORUN, İcra Komitesi Üyeliklerine Yunus Emre TORUN, Yezdan Kanaat, İlham İnan DÜNDAR, Remzi Aydın ve İsmail KAZANÇ seçilmiştir.

Denetim Komitesi : Şirket bünyesindeki iç ve dış denetim sürecinin uygulama etkinliğinin, katma değerinin, muhasebe, mali raporlama ve iç kontrol ile ilgili iç sistemlerin işleyişi ve yeterliliğinin sağlanması amacıyla Denetim Komitesi Görev ve Çalışma Esasları Yönetmeliği hazırlanmış ve Denetim komitesi kurulmuştur. Denetim Komitesi Başkanlığına bağımsız yönetim kurulu üyelerinden Mehmet MUMCUOĞLU, Denetim komitesi üyeliklerine Ali COŞKUN ve Mahmut KARABIYIK seçilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi : Şirketin Kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlamak, izlemek ve geliştirmek amacıyla Kurumsal Yönetim Komitesi Görev ve Çalışma Esasları Yönetmeliği hazırlanmış ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığına Bağımsız yönetim kurulu üyelerinden Ali ALP, Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine Şerife CABBAR ve Lütfü VARDI seçilmiştir.

26- Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerinin, ücretleri genel kurul tarafından belirlenmekte olup, 03.05.2010 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında, Yönetim Kurulu üyelerine net 2.000.-TL, denetçilere net 1.000.-TL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir.

Dönem içinde, şirketin Yönetim Kurulu üyelerine ve yöneticilerine borç verme, lehine kefalet verme vb. işlemler olmamıştır.