



**DOĞUŞ-GE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 Ocak 2008 – 30 Haziran 2008  
Faaliyet Raporu**

## DOĞUŞ-GE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

#### Raporun Dönemi

Faaliyet Raporumuz 01.01.2008 – 30.06.2008 dönemini kapsamaktadır

#### Ortaklık Yapısı

Doğuş-GE GYO, hisse senetlerinin %49'u Borsa'da işlem görmektedir.

Ticaret Ünvanı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı
Doğuş Holding AŞ	A	Nama		938.425
Doğuş Holding AŞ	B	Hamiline		22.976.475
				<b>23.913.900</b>
GE Real estate europe	A	Nama		938.425
GE Real estate europe	B	Hamiline		22.976.475
				<b>23.913.900</b>
Halka Açık Kısım	B	Hamiline		45.952.000
<b>Genel Toplam</b>				<b>93.780.000</b>

Toplam Ödenmiş Sermaye **93.780.000**

Kayıtlı Sermaye **500.000.000**

#### Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri

Yönetim kurulunda icradan sorumlu üye bulunmamaktadır. Yedi kişilik yönetim kurulunun iki üyesi bağımsız üye statüsünde olup Doğuş Grubu ve GE Real estate europe ile herhangi bir ilişkileri yoktur. Üyelerin şirket dışında üstlenecekleri görevlere dair bir sınırlama yoktur. Üyelerin nitelikleri konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatının sınırlayıcı hükümlerine uyulmaktadır. Yönetim kurulu şirketin vizyon, misyon ve stratejik hedeflerini internet sitesi ve faaliyet raporu yoluyla kamuoyuna açıklamaktadır. Üyelerin yetki ve sorumlulukları ve seçim kriterleri esas sözleşmede belirtilmiştir. Yönetim kurulunda her üyenin eşit oy hakkı olup, ayda bir defadan az olmamak üzere toplantı düzenlenmekte ve sekreteryası şirket tarafından gerçekleştirilmektedir. Yönetim kuruluna bağlı olarak İç Denetim Komitesi mevcut olup, iki üyeden oluşan bu komite

## DOĞUŞ-GE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

mali tablolarda açıklanan bilgilerin onaylanması ile görevlidir. Şirket sadece bağımsız yönetim kurulu üyelerine her yıl genel kurulca belirlenen huzur hakkı bedeli ödemektedir.

21 Nisan 2008 tarihinde gerçekleştirilen 2007 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen Olivier Piani'nin 01 Mayıs 2008 tarihinde istifası ile boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine ilk genel kurul toplantısında ortakların onayına sunulmak üzere Rüştü Erk Özbelge secilmiştir.

21 Nisan 2008 tarihinde gerçekleştirilen 2007 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 01 Mayıs 2008 tarihinde gerçekleşen istifa ve atama sonrası Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir ;

ADI SOYADI	ÜNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
Hüsnü Akhan	Yönetim Kurulu Başkanı	
Karim Habra	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	
Ertan Nihat Sevinç	Yönetim Kurulu Üyesi	
Rüştü Erk Özbelge	Yönetim Kurulu Üyesi	
Hakan Eren	Yönetim Kurulu Üyesi	
M.Bahadır Teker	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
M.Ogan Karatuna	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Şirketimizin Denetim Kurulu 2 üyeden oluşmakta olup, üyeler 1 yıl süreyle görev yapmak üzere Ortaklar Genel Kurul toplantısında seçilmektedir.

21 Nisan 2008 tarihli Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, Denetim Kurulu Üyeliğine, Alp Kınay ve R.Erk Özbelge seçilmiş olup , R.Erk Özbelge'nin 01 Mayıs 2008 tarihinde denetim Kurulu üyeliğinden istifası ile yerine TTK 351. maddesi hükmü gereği yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapacak üzere diğer denetim Kurulu üyesi Alp Kınay tarafından Erhan Sancak 01 Mayıs 2008 tarihinde denetçi olarak seçilmiştir.

### **Kar Dağıtım Politikası ve 2007 Yılına Kar Dağıtımı**

Şirket karının dağıtımı konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur. Bu konuda Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine uyulmaktadır. Her yıl dağıtılacak kar, yönetim kurulu önerisi ile genel kurul tarafından tespit edilmekte ve yine mevzuatın öngördüğü süre içinde dağıtılmaktadır.

21 Nisan 2008 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, Şirketimizin 2007 yılı karı dikkate alınarak hesaplanan birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş sermayemizin %5'inden az olması nedeniyle 2007 yılı karımızın dağıtılmayarak, kanunen ayrılması zorunlu

## **DOĞUŞ-GE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

yedeklerin ayrılmasından sonra, önümüzdeki dönemlerde gerçekleştirilmesi planlanan sermaye arttırmalarında kullanılmak üzere olağanüstü yedeklere aktarılmasına karar verildi

### **Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu**

SPK'nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı Toplantı Kararı gereğince; İMKB'de işlem gören şirketlerin faaliyet raporlarında ve internet sitelerinde kurumsal yönetim ilkelerine uyumla ilgili Beyan ve Uyum Raporları'na yer verilmeleri uygun görülmüştür.

Şirketimiz, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konusunda azamı çabayı göstermektedir. Tüm pay sahiplerinin eşitliği, bilgilendirme sorumluluğu ve kurumsal yönetim prensiplerine bağlı olarak, söz konusu ilkelerin uygulamaya geçirilmesi ve yürütülmesi şirketimizin temel amaçları arasında yer almaktadır. Şirketimizce sürdürülen çalışmalar, bu ilkelerin sorumluluğu çerçevesinde tatbik ve takip edilmekte olup, "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" şirketimizin internet adresi [www.dogusgegyo.com](http://www.dogusgegyo.com) ve Yıllık Faaliyet raporları içinde yayımlanmıştır.

### **Risk Yönetim Politikası**

Yönetsel riskler Şirket Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite tarafından periyodik olarak gözden geçirilmekte, Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmaktadır., Denetimden Sorumlu Komite ve Yönetim Kurulu, alınması gereken önlemleri belirlemekte ve Genel Müdür aracılığı ile gerekli talimatları şirket yöneticilerine vermektedir.

Kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında da belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde şirketin her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olması yanında geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme karlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır. Şirketin portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkanları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkanlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

Şirketimiz Doğu Holding bünyesinde bulunan iç denetim grubu tarafınca periyodik olarak denetlenmekte olup yıllık denetim planları gereğince, belirli periyotlarda iç kontrol mekanizmasını denetlemekte ve tespit ettiği konular ile görüşlerini üst yönetime bildirmektedir.

### **Yatırım Portföyü**

## **DOĞUŞ-GE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

#### **İstanbul / Taksim, Ticari Gayrimenkul**

İstanbul'un en merkezi yeri olan Taksim meydanında konumlu olan işyeri, The Marmara Oteli'nin zemin katında bulunmakta olup, şirket portföyünde %4,7 payı olan bina, 6 katta toplam 1350 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup, tüm katları T.Garanti Bankası A.Ş. tarafından kiralanmış bulunan gayrimenkul şirket portföyüne 1998 yılında dahil edilmiştir. 2007 yılı sonunda SPK lisanslı Elit

Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporuna göre rayiç değeri 7.425.000 YTL 'dir

#### **İstanbul / Levent, Ticari Gayrimenkul**

İstanbul, Levent'te Nispetiye Caddesi'ni kesen Gonca Sokak üzerinde konumlu olan işyeri, Levent Çarşısı'na komşu olup çevresinde banka şubeleri ve üst gelir gruplarına ait meskenler bulunmaktadır. Merkezi iş yeri aksı üzerinde olması nedeniyle yüksek bir iş potansiyeli ve reklam kabiliyeti bulunan bina 374 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup şirket portföyüne 1998 yılında dahil edilmiştir.

Şirket portföyünde %1,4'lük payı olan binanın tamamı T.Garanti Bankası A.Ş. tarafından kiralanmış olup, 2007 yılı sonunda Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tespit edilen ekspertiz değeri 2.245.000 YTL 'dir.

#### **İstanbul / Etiler, Ticari Gayrimenkul**

Etiler Nispetiye Caddesi üzerinde konumlu bina 3 katta 300 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup şirket portföyüne 2003 yılında dahil edilmiş, 2004 yılında ise tamamen yıkılarak yeniden inşaa edilmiş, tüm inşaat masrafları da ödenmek üzere Doğuş Otomotiv'e kiralanmıştır.

Şirket portföyünde %3,2'lik payı olan bina Akmerkez'e yakınlığı, çevredeki iş potansiyeli ve yüksek gelir gruplarının konut alanı olması nedeniyle sürekli değer artış potansiyeline haizdir. Elit Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 2007 ekspertiz raporuna göre rayiç değeri 5.010.000 YTL 'dir.

#### **Antalya / Merkez, Alışveriş Merkezi, "Antalya 2000 Plaza"**

Antalya 2000 Plaza, kentsel rantın en yüksek olduğu yoğun yaya ve araç trafiğine sahip Recep Peker Caddesi üzerinde 92 bağımsız bölümden oluşan, 9000 m<sup>2</sup> ofis, çarşı, sinema ve fast-food bölümlerinden oluşan bir ofis ve alışveriş merkezi binasıdır. Binanın %56,8 mülkiyeti şirket portföyüne 2000 yılında dahil edilmiştir.

Şirket portföyünde %4,1 paya sahip olan binanın değeri, Elit Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 2007 ekspertiz raporuna göre rayiç değeri 6.440.000 YTL 'dir.' dir.

#### **İstanbul / Ümraniye, Konut Projesi, "Evidea"**

Evidea Projesi, Ümraniye Çekmeköy'de toplam 473 konuttan oluşan ve inşaatına 2004 yılı içinde başlanan, şirketin ilk konut projesidir. Yapı Kredi Koray GYO ile %50 payla kurulan bir adi ortaklık tarafından

geliştirilen proje Doğuş İnşaat ve Koray İnşaat Konsorsiyumu tarafından inşaa edilerek 2007 yılında tamamlanmıştır.

## **DOĞUŞ-GE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Toplam 34.000 m<sup>2</sup>'lik bir arsa üzerinde geliştirilen Evidea projesi'nde 73.000 m<sup>2</sup> konut alanı, 24.500 m<sup>2</sup> sosyal tesis alanı olmak üzere toplam 101.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı planlanmış olup, inşaatının %100'ü tamamlanmış olan Evidea konutlarının tamamı 2007 yıl sonu itibariyle sahiplerine teslim edilmiştir.

#### **İstanbul / Maslak, Alışveriş Merkezi Projesi, “Doğuş Power Center”**

Doğuş Power Center, Türkiye'de yalnızca büyük mağaza alanlarına yer vermesi ve farklı mağaza miksi ile bir ilk olmuştur. Otomotiv showroom ve servis alanları, gıda market, müzik market, ev mobilyaları, sportif ürünler ve foodcourt gibi üniteler bu miks içinde yer almaktadır. Maslak gibi merkezi iş alanı olarak tanımlanan şehiriçi bir lokasyonda bulunan ve yalnızca “Big Box” olarak tanımlanan büyük mağazalara yer

veren Doğuş Power Center, yurtdışındaki örneklerinin aksine yüksek kaliteli bir iç dekorasyon ve tefriş ile tamamlanmıştır. Bu durumun en büyük etkeni Maslak-Levent bölgesinin üst düzey eğitilmiş beyaz yakalı personelin çalıştığı Türkiye'nin bankacılık ve finans merkezi olmasıdır. Ayrıca merkezin sahil yolu, TEM ve E5 yolları ile her iki köprünün bağlantı yollarına ve yeni metro istasyonuna olan yakınlığı çok büyük bir ulaşım avantajı sağlıyor.

Doğuş Power Center, mağaza miksinde yer alan markalara da çok önemli bir avantaj sağlıyor. Genellikle şehir içindeki “mall” tarzı alışveriş merkezlerinde uygun maliyetle yeterli büyüklükte alan bulamayan mağazalar merkezi alanların dışına kaymak zorunda kalıyorlar ve bu da ulaşmak istedikleri müşteri kitlesini cezbetmekte dezavantaj yaratabiliyor. Doğuş Power Center, bu tür mağazalara Maslak gibi son derece merkezi bir bölgede geniş alanlarda çalışabilme rahatlığı sunuyor. Merkezin toplam kapalı alanı 58.000 m<sup>2</sup> olup bunun 33.000 m<sup>2</sup>'si mağaza alanlarından oluşmaktadır. Merkezdeki 13.000 m<sup>2</sup> kapalı ve 9.000 m<sup>2</sup> açık otopark toplam 900 aracın park etmesine olanak tanıyor. Doğuş Power Center projesinin inşaatı Kasım 2006'da bitirilmiş ve kullanıma açılmıştır. 2007 yılı sonunda SPK lisanslı Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporuna göre rayiç değeri 126.090.000 YTL ' olup, Şirket portföyünde %80,3 paya sahiptir.

#### **Romanya / Bükreş, Yatırımlar**

Romanya'da yatırım projeleri geliştirmek ve gayrimenkul yatırımları yapmak üzere Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. ile %50 - %50 ortaklıkta “GKY Real Estate Investments SA” adında şirket kurulmuştur.

Şirketin yaptığı ilk yatırım Bükreş'in konut yoğunluklu yerleşim alanı olan Voluntari Bölgesi'nde bulunan 35.000 m<sup>2</sup> arsanın satın alınmasıdır. Arsa 2005 yılı başında satın alınmış olup 25.500 m<sup>2</sup> inşaatı imkan sağlamaktadır.

#### **2008 Yılı 1.Yarıyıl Faaliyetleri**

## **DOĞUŞ-GE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

### **SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Şirketimiz mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, ŐiŐli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 pafta - 1 ada - 131 no'lu parselde kayıtlı gayrimenkulümüz üzerine 15.02.2008 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile ofis inŐa edilmesine karar verilmiŐtir.. Bu karar doğrultusunda proje ile ilgili olarak yetkili kurumlar nezdinde izin ve proje geliştirme çalıŐmalarına devam edilmektedir. Sözkonusu proje mevcut Doğuş Power Center Alışveriş Merkezi parselinde, mevcut binanın ana caddeye göre arka tarafında kalan bölümde konumlanmaktadır. Proje kapsamında kiralanabilir ofis alanlarının

bulunacağı bir ofis kulesinin yanısıra, ticari ve hizmet destek iŐlevleri ve kapalı otopark düşünölmektedir.

30 Haziran 2008 itibariyle hazırlanan Pörtföy tablosuna göre Şirketimizin Pörtföy Değeri 156,8 milyon YTL, Net Aktif Değeri ise 133,4 milyon YTL'dir..

11 Haziran 2008 tarihinde toplanan Yönetim Kurulu'nda alınan 234 no'lu karar uyarınca; Şirket' in ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ("YKKGYO")'nin %50' Őer hisse oranında iŐtirak ettiği Romanya' da mukim, GKY firmasında Őirkete ait hisselerin YKKGYO ile birlikte değerlendirilerek; satış için potansiyel alıcılarla görüŐülmesi, gelecek tekliflerin değerlendirilmesi ve satıŐın gerçekteŐirilmesi yönünde karar verilmiŐtir.

### **Diğer**

2008 1.yarıyılında yapılan baĐıŐ ve yardım bulunmamaktadır.  
Şirketimizin 31.06.2008 tarihi itibarı ile personel sayısı 23'dir.