



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

**1 Ocak 2010 – 31 Aralık 2010**

**Yönetim Kurulu  
Faaliyet Raporu**

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

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

#### **Raporun Dönemi**

Faaliyet Raporumuz 01.01.2010 – 31.12.2010 dönemini kapsamaktadır

#### **Ortaklığın Ünvanı**

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.

#### **Şirketin Tarihçesi**

İlk kez 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan yasal düzenlemeler ile ülkemizde uygulama zemini bulan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) őirketleri 1997 yılından itibaren halka açılarak Borsa’da işlem görmeye başlamıştır. Şirketimiz, 25 Temmuz 1997 tarihinde 5 milyon TL kayıtlı sermayesi ve 250.000 TL ödenmiş sermayesi ile Osmanlı GYO ünvanıyla Borsa’daki üçüncü GYO őirketi olarak işlem görmeye başlamış ve İMKB 100 endeksine dahil edilmiştir.

2001 yılı sonunda her ikisinde Doğuş Grubuna ait olan Osmanlı ve Garanti Bankalarının birleşmesi neticesinde %51 sermaye payı Garanti Bankası mülkiyetine geçen şirket Garanti Bankası’nın bir mali iştiraki haline gelmiştir. Ticaret ünvanı da Doğuş-GE GYO olarak tescil edilmiş ve şirketin kayıtlı sermayesi 500 milyon TL dir. Ödenmiş sermayesi ise 2007 yılı itibari ile 93,78 milyon TL’ye çıkarılmıştır.

Doğuş-GE GYO’nun ortaklık yapısı Garanti Bankası’nın hisselerinin %50 sini GE Real Estate Europe’a ve %50 sini Doğuş Holding A.Ő. ye satması üzerine 1 Aralık 2006 tarihinden itibaren ortaklık yapısı, %25,5 Doğuş Holding A.Ő., %25,5 GE Real Estate Europe ve %49 halka açık şekilde değişmiştir. Ticaret unvanı da Doğuş-GE GYO A.Ő. olarak tescil edilmiştir.

Halen İMKB-Ulusal 100 ve İMKB-GMYO sektör endekslerine dahil olan hisse senetleri ulusal pazarda “DGGYO” koduyla işlem görmektedir.

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

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

#### Vizyon/Misyon

Doğuş-GE GYO, yeni ortaklık yapısıyla birlikte GE Real Estate'in global deneyimi ve güçlü sermayesi ile Doğuş Grubu'nun finans, inşaat ve gayrimenkul alanlarındaki tecrübesini birleŐtirerek yaratacağı sinerji ile Türkiye'nin önde gelen yatırımcı ve geliŐtirici Őirketlerinden biri olmayı hedeflemiştir.

Doğuş-GE GYO, istikrarlı bir büyüme sağlayarak yatırım portföyünün değerini yükseltmeyi, bu Şekilde ortaklarına hisse senetlerinden gerek kar payı gerekse piyasa değerinde artıŐ Őeklinde en yüksek faydayı sağlarken aynı zamanda geliŐtirdiđi projeler ile de hitap ettiği müşteri kitlesine en yüksek tatmini sağlamayı misyon edinmiŐtir.

#### 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		45.952.200
<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

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

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

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

26 Nisan 2010 tarihinde gerçekleştirilen 2009 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 27 Nisan 2010 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısı sonrası Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir ;

ADI SOYADI	ÜNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
Murat İnan	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	
Lennart Sten	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	
Hayrullah Murat Aka	Yönetim Kurulu Üyesi	
Rüştü Erk Özbelge	Yönetim Kurulu Üyesi	
M.Bahadır Teker	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
M.Ahmet Ünaydın	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

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

26 Nisan 2010 tarihli Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, Denetim Kurulu Üyeliğine Adem Durak ve Suat Hakkı Güzet seçilmiştir.

### **Yatırım Stratejisi**

Doğuş-GE GYO; gayrimenkul geliştirme ve yatırım faaliyetlerini inşaat, finansman ve pazarlama alanlarında deneyim ve uzmanlık gerektiren, kurumsal bir yapıda profesyonelce yürütülmesi zorunlu olan verimli ve karlı bir gelir kaynağı olarak görmektedir.

Doğuş-GE GYO; stratejik olarak başta İstanbul olmak üzere metropol şehirlerde orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden, belirli bir konsept yaklaşımı olan, mimari olarak özgün ve finansal olarak erişilebilir konut geliştirme projeleri ile düzenli, düşük riskli ve yüksek kira getirileri sağlayabilecek ticari gayrimenkullere ve geliştirme projelerine yatırım yapmayı hedeflemiştir.

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

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

Kira getirilerinin düşük olduğu hallerde geliştirilecek konut projelerinin satışı esas alınmaktadır. Bu şekilde sağlanan gayrimenkul satış gelirleri ile yüksek kira getirisine sahip olan halihazırda kiralanabilir durumdaki ticari gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin dengeli bir şekilde portföyde yer alması bu şekilde satış ve kiralama kaynaklı gelirlerin yatırım segmentleri baz alınarak çeşitlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Diğer yandan halihazırda 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.

Portföyde esas alınan bir diğer çeşitlendirme kriteri de coğrafi farklılıktır. Bu amaçla şirket portföyünü oluşturan gayrimenkullerin yurtiçinde farklı bölgelerde konumlanmasına dikkat edildiği gibi belirli oranda yurtdışında da yatırım yapılarak ülkelerin ve bölgelerin taşıdıkları risklerin dengelenmesi hedeflenmektedir.

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.

Doğuş-GE GYO, yatırımlarında ticari kaygılar yanında sınıfının en üst kalite standartlarını da gözetir. Geliştirilen konut projelerinde belirli bir mimari konseptin ve yaşam gustosunun olması, sınıfının kalite standartlarını bir adım öteye taşıması ve finansal olarak ulaşılabilir olması önemlidir. Ticari projelerde ise yaratıcı fikirler ve öncü tasarımlar yardımıyla ticari gayrimenkulün değerinin artırılması hedeflenir. Bu amaçla şirket yurtiçi ve yurtdışı sektörel gelişmeleri yakından takip eder, Türkiye’de yeniliklerin uygulanmasında öncü rolü üstlenir.

### **Kar Dağıtım Politikası ve 2009 Yılıın Kar Dağıtımı**

Şirket karının dağıtımını 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.

26 Nisan 2010 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, Şirketimizin 2009 yılı VUK’na göre hazırlanmış mali tablolarında oluşan 11.508.903,25.-TL dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına ve kar dağıtımının yapılmamasına karar verildi.

### **Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri**

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

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

Dönem içinde Esas Sözleşmede herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **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**

Yönetimsel 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 Doğuş 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.

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

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

#### **Yatırım Portföyü**

##### **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 %3,4 paya sahip olan binanın değeri, Taksim Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 2010 ekspertiz raporuna göre rayiç değeri 5.855.000 TL'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 Doğu İnşaat ve Koray İnşaat Konsorsiyumu tarafından inşaa edilerek 2007 yılında tamamlanmıştır.

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, “Doğu Power Center”**

Doğu 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 Doğu 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 köprü'nün bağlantı yollarına ve yeni metro istasyonuna olan yakınlığı çok büyük bir ulaşım avantajı sağlıyor.

Doğu 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. Doğu 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 48.440 m<sup>2</sup>'si kiralanabilir mağaza alanlarından oluşmaktadır. Otopark alanı ise 634 araçlık toplam kapalı ve açık otopark alanına sahiptir. Doğu Power Center projesinin inşaatı Kasım 2006'da bitirilmiş ve kullanıma açılmıştır.

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

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

2010 yılı başında SPK lisanslı Taksim Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporuna göre rayiç değeri 149.695.000 TL dir.

### **2009 Yılı Önemli Gelişmeler**

#### **01.01.2009 – 31.12.2009 Dönemi Önemli Gelişmeler**

Şirket'in 6 Nisan 2009 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar uyarınca; Şirket portföyünde yer alan Taksim Binası, 2 Nisan 2009 tarihi itibarıyla Taksim Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda tespit edilen 10.541.328 ABD Doları+KDV değer dikkate alınmak kaydıyla, bir bütün halinde 11.000.000 ABD Doları+KDV bedel ile satılması hususunda T. Garanti Bankası AŞ ile muatabakata varılmış olup, şirket ile alıcı arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi hükümlerine istinaden satış bedeline mahsuben 6.000.000 ABD Doları ön ödeme 6 Nisan 2009 tarihi itibarıyla tahsil edilmiştir. Bakiye bedel ise tapu devir ve tescil işlemlerinin tamamlanmasıyla birlikte tahsil edilmiştir.

Şirket'in 10 Nisan 2009 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar uyarınca; Şirket portföyünde yer alan Etiler Binası, 9 Nisan 2009 tarihi itibarıyla Taksim Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda tespit edilen 4.973.221 ABD Doları+KDV değer dikkate alınmak kaydıyla, bir bütün halinde KDV dahil 7.000.000 ABD Doları peşin bedelle Doğu Holding AŞ'ye satılmış olup, tapu tescil işlemi tamamlanarak satış bedeli peşin olarak 16 Nisan 2009 tarihinde tahsil edilmiştir.

Şirket'in 3 Nisan 2009 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar uyarınca; Şirket portföyünde yer alan Levent Binası, 18 Mart 2009 tarihi itibarıyla Taksim Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda tespit edilen 3.860.000 TL+KDV değer dikkate alınmak kaydıyla, bir bütün halinde KDV dahil 4.700.000 TL peşin bedelle Nejla Işıkhan'a satılmış olup, tapu tescil işlemi tamamlanarak satış bedeli peşin olarak 6 Nisan 2009 tarihinde tahsil edilmiştir.

31 Aralık 2010 itibarıyla hazırlanan Portföy tablosuna göre Şirketimizin Portföy Değeri 170,6 milyon TL, Net Aktif Değeri ise 176,9 milyon TL'dir.

#### **Diğer**

Şirketimizin 31.12.2010 tarihi itibarı ile personel sayısı 10'dur.