

## **GYODER** **2002 YILI ÇALIŞMA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

31 Ocak 2002 tarihinde Yapı Kredi Plaza B Blok Kat:10 Levent / İstanbul adresinde düzenlenen olağan Genel Kurul toplantısının ardından Derneğimiz Genel Kurulu' nca da uygun görülen 2002 yılı Çalışma Programı hedef alınarak yapılan çalışmalarımız aşağıda Genel Kurul Üyelerimiz' in dikkatine sunulmaktadır.

### **Yönetim Kurul Toplantıları**

Dernek faaliyetlerinin koordinasyonunun sağlanması amacıyla ayda bir yönetim kurulu toplantıları yapılmıştır. Geçen çalışma döneminde bu toplantılarda üyeler dönüşümlü olarak ev sahipliği yapmışlardır.

### **Üyelik**

Derneğimiz 2001 yılında 16 kuruluşdan 33 kişi iken 2002 yılında 26 kuruluşdan 51 kişi olmuştur. Geçen yıl yapmış olduğumuz tüzük değişikliğinden sonra asil üye sayımız 20 kişiden 48 kişiye çıkmış bulunmaktadır.

### **Kamu İlişkileri**

Derneğimiz Yönetim Kurulu Başkanı Hakan Kodal 14 Aralık 2002 tarihinde Maliye Bakanı Unakıtan ile yaptığı görüşmede sektörün ve GYOların KDV sorunları hakkında bilgi vermiş ve Dernek Yönetim Kurulu'nun ziyaret talebini dile getirmiştir.

Derneğin resmi ilişkilerini geliştirmek ve sektöre ait sorunları dile getirmek amacıyla 5 Ağustos 2002 tarihinde SPK temsilcileri ile GYO yöneticilerini buluşturan toplantıda GYO sorunları gündeme getirilmiştir.

GYODER 23 Mayıs 2002 tarihli sohbet toplantısına Anavatan Partisi Milletvekili Nesrin Nas'ı konuk etmiş, hazine arazilerinin nasıl değerlendirilmesi, yurt dışından gayrimenkul sektörüne finansmanın nasıl sağlanacağı hususlarında bilgi alışverişi yapılmıştır.

SPK'nın düzenlediği "Değerleme Uzmanlığı Sınavı" için soru bankası oluşturulması yönünde kurulan çalışma grubunda Genel Sekreter Melih Anık derneğimizi temsil etmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi için Japon şirketleri tarafından hazırlanan İstanbul Deprem Raporu ile gayrimenkul geliştirme konusu üzerine bilgi verilmiş ve gayrimenkul şirketleri ile GYO'ların alabilecekleri muhtemel roller, Genel Sekreter Melih Anık tarafından anlatılmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi 'nin raporun sunuş toplantısına yapılan davet üzerine toplantıya Genel Sekreter Melih Anık ve yardımcısı Sezin Üskent katılmışlardır.

İstanbul Büyük Şehir Belediyesi Yeni Yerleşmeler Müdürlüğü ile muhtelif toplantılarda İstanbul kent gelişiminde üye şirketlerimizin alabilecekleri roller tartışılmış, elde edilen bilgiler üyelerimize intikal ettirilmiştir. Ayrıca bir örnek proje üzerine kamu-özel sektör işbirliği konusu tartışılmıştır.

YASED tarafından dünya bankası ile müştereken hazırlanan rapor içerdiği gayrimenkul ile ilgili bölümler nedeniyle temin edilmiş ve üyelerimize verilmiştir.

Arsa Ofisi yetkililerinin talepleri üzerine Türkiye'nin muhtelif yerlerinde geliştirilecek projelerle ilgili görüşmeler yapılmış, uzun vadeli işbirlikleri üzerine görüş alışverişi yapılmıştır.

İstanbul Tapu Kadastro Müdürlüğü ile Hazine arazilerinin değerlendirilmesi üzerine toplantılar yapılmıştır.

İlgili Devlet Bakanlığı, Konut Müsteşarlığı, TOKİ, Arsa Ofisi, Milli Emlak Müdürlüğü, Tapu Kadastro Müdürlükleri, Maliye Bakanlığı, Gelirler Genel Müdürlüğü ile yakın ilişkiler içinde olunmuş ve fırsatlar yaratılarak GYO/gayrimenkul sektörü sorunları daima gündemde tutulmuştur.

GYODER Türkiye’de bu alanda tanınan ve amacını ve talebini ilgili mercilere anlatabilmiş, konu gündeme geldiğinde aranılan saygı gören bir sivil toplum kuruluşu olma yolunda önemli gelişmeler kaydetmiştir.

## **DÜZENLENEN TOPLANTILAR**

### **Gayrimenkul Zirvesi**

Gayrimenkul Zirvesi 3 Konferansı 2-4 Mayıs 2002 tarihlerinde İstanbul Swisshotel’ de “Yeniden Yapılanma Sürecinde Gayrimenkul Sektörü” teması ile Finans Dünyası ile müştereken düzenlenmiştir. SPK, T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı ve ULI desteği ile gerçekleşen bu konferansa Devlet Bakanı, SPK Başkanı, Konut Müsteşarı, Gelirler Genel Müdürü, Milli Emlak Genel Müdürü, İstanbul Büyükşehir ve Şişli Belediye Başkanları, ULI Başkanı ve Başkan Yardımcısı katılmışlardır.

Geliştirilen GYODER-ULI ilişkileri sonucu ULI Gayrimenkul Zirvesi 3’ ün destekçilerinden biri olmuş ve zirvede bir oturum gerçekleştirmiştir.

3. Gayrimenkul Zirvesi 300’ ü aşkın katılımı ile sektörün ulusal ve uluslararası temsilcilerini buluşturmuş ve bir kez daha sektörün gündemini belirlemiş; Türkiye’nin yeniden yapılanma ve Avrupa Birliğine uyum sürecinde, ekonominin geleceğine dinamik bir yön verecek olan gayrimenkul sektörünün gelişimi, kurumsallaşması ve standartlarının yükselmesi yönünde yeni bakış açıları ve hedeflerin tartışıldığı bir platform özelliğini kuvvetlendirmiştir. Zirve kapsamında düzenlenen Gayrimenkul Sergisi, “Gayrimenkul Geliştirme” fikrinin işlendiği ilk sergi olma amacıyla hazırlanmıştır. Basında da yankılar uyandıran konferans, Derneğimizin etkisini göstermesi açısından önemli sonuçlar yaratmıştır.

Konferansın tutanaklarından yararlanılarak hazırlanan Gayrimenkul Zirvesi III Dergisi İngilizce/Türkçe olarak hazırlanarak çeşitli kurumlara dağıtılmıştır.

### **GYODER Sektör Toplantıları**

Derneğimiz yıl boyunca çeşitli tarihlerde üyelerini bir araya getirmiştir. **24 Nisan 2002** tarihinde düzenlediği toplantıda üyelerimizin katılımı ile gayrimenkul sektörünün sorun ve potansiyelleri tartışılmış, Gayrimenkul Zirvesi 3 kapsamında kamuoyuna sunulmak üzere “Gayrimenkulde Yeni Oluşum – GYO” başlıklı bildiri hazırlanmıştır.

**2 Mayıs 2002** de ULI Başkanı ve Başkan Yardımcısının Türkiye’yi ziyaretleri nedeniyle Türkiye’deki ULI üyelerinin davet edildiği bir kokteyl düzenlenmiştir.

**12 Temmuz 2002** tarihinde GYO Yöneticileri ile “GYO Sorunları” toplantısı ; **18 Temmuz 2002** tarihinde “GYODER üyeleri ile Gayrimenkul Sektörü, GYODER faaliyetleri ve 2003’ ten beklentiler” toplantısı yapılmıştır. Üyelerimizin ilgi gösterdiği bu toplantılar taraflar arasında uzun vadeye yayılabilecek ortak bir anlayış platformunun yaratılmasını sağlamıştır. **25 Kasım 2002** tarihinde İhlas GYO A.Ş. ev sahipliğinde Prof. Dr. Saba Özmen ile “GYO’lar ve kamu tarafından kurulan GYO’lar” konulu bir sohbet toplantısı ve iftar yemeği yapılmıştır.

## **Mortgage Atölye Çalışması**

Uzun vadeli konut finansmanının gayrimenkul sektörüne yeni bir perspektif getireceğinden hareketle derneğimiz Genel Sekreteri Melih Anık başkanlığında Nurolbank, HSBC Bank, Yapı ve Kredi Bankası, Garanti Bankası ve Oyakbank' tan konut kredileri ve finansman uzmanlarını bir araya getirerek 11 Haziran 2002 tarihinde Uzun Vadeli Konut Finansmanı Atölye Çalışmaları başlatılmıştır. Takiben gerçekleşen dört çalışma toplantısında bugüne kadar uzun vadeli konut finansmanının Türkiye'de uygulanmasında engel teşkil eden başlıklar öne çıkarılmış, katılımcıların görüşlerinden hareketle ilgili makamlara önerilecek bir aksiyon planı üzerinde görüş alışverişi halen devam etmektedir.

Bu konu ile ilgili olarak hukukçularla toplantılar yapılmış seçenekler üzerinde görüş alışverişinde bulunulmuştur.

## **Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Enstrümanları ve Gayrimenkul Endeksleri Toplantısı**

Derneğimiz İMKB sponsorluğunda ve SPK'nın katkılarıyla 26 Eylül 2002 tarihinde gerçekleştirdiği bu konferansta Avrupa Kurumsal Gayrimenkul Birliği EPRA başkanı Nick van Ommen ile EPRA Araştırmalar Direktörü Fraser Hughes'ı konuk etmiştir

Konferans'ta Avrupa'da gayrimenkul sektöründeki kurumsal aktörler ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasaları enstrümanları ile gayrimenkul endeksleri ile EPRA ve EPRA/NAREIT Global Gayrimenkul Endeksi konularında EPRA temsilcilerinin sunuşlarını takiben gerçekleşen panelde Ommen ve Hughes'un yanı sıra SPK adına Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkan Yardımcısı M. Bahadır Teker ve GYODER adına Yönetim Kurulu üyesi Kürşat Tuncel katılmışlardır. Gayrimenkul şirketlerini tam anlamıyla yansıtan bilanço, finansal raporlama ve bilgi formlarının hazırlanması, periyodik olarak açıklanması ve böylelikle daha şeffaf ve karşılaştırılabilir sektör bilgilerinin oluşturulması hususunda görüş alış-verişinde bulunulmuştur. Konferans GYOlarla birlikte, gayrimenkul yatırımcılarını, geliştiricilerini, danışmanlarını, yatırım bankacılarını, yöneticileri, araştırmacıları ve akademisyenleri bir araya getirmiştir.

## **Arama Konferansı**

Derneğimiz, üye şirketlerinden Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.' nin ev sahipliğinde 12 Aralık 2002 tarihinde üyelerinin katılımıyla GYODER' in hedef ve faaliyetlerini gözden geçiren bir Arama Toplantısı gerçekleştirmiştir. Konferans çerçevesinde oluşturulan çalışma grupları GYODER'in gayrimenkul sektörünün diğer aktörlerini de çatısı altına alarak genişlerken, kurumsallaşması ve sektörün gelişimine yönelik yeni ve kalıcı faaliyetlerle çalışmalarına devam etmesi görüşünde birleşmişlerdir. Arama Konferansının sonuç raporu üyelerimize ulaştırılmıştır.

## **Hukuk Konferansı: GYO Tebliğinin Satır Aralarını Okumak**

Derneğimiz 23 Aralık 2002 tarihinde gerçekleştirdiği konferansta Dr. Herdem Belen'i konuk etmiştir. Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk ABD öğretim üyesi Belen, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerinin Medeni Hukuk Açısından Değerlendirilmesi" adlı kapsamlı doktora çalışmasından hareketle, GYO tebliğinin dayandığı hukuksal temellerin uygulamaya yönelik olarak incelenmesini ve yaratılabilecek olanaklar ile çözümlerin önerilmesini içeren bir sunuş gerçekleştirmiştir.

Konferans kapsamında gayrimenkul ve GYO'nun tanımları, SPK mevzuatı içinde GYO' lar, GYO faaliyetlerine ilişkin sonuçlar, portföy oluşturulması, işletilmesi, yönetimi kavramları, GYO performansı, gayrimenkul ağırlıklı portföy, proje geliştirme, gelir elde etme, sınırlı aynı hak kavramı, istisnai faaliyetler, faaliyetlerde hukuka aykırılıklar, yönetim kurulu açısından hukuki sonuçlar, GYO' lara uygulanacak yaptırımlar gündeme gelmiştir.

## **KATILDIĞIMIZ FUARLAR**

### **MIPIM 2002**

Derneğimiz, üye şirketlerinden Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. tarafından tahsis edilen standla 12-15 Mart 2002 tarihlerinde 13. MIPIM Uluslararası Gayrimenkul Fuarı' na katılmış; Yönetim Kurulu Başkanı Hakan Kodal ve Genel Sekreter Melih Anık derneğimizi ve Türkiye Gayrimenkul Piyasası' nın profilini ve sunduğu fırsatları uluslararası gayrimenkul piyasasına tanıtmışlardır.

### **Yapı 2002 İstanbul Fuarı**

GYODER 1-5 Mayıs 2002 tarihleri arasında Yapı - Endüstri Merkezinin düzenlediği Yapı Fuarı'nda bir standla yer almıştır.

## **TANITIM FAALİYETLERİ**

### **Dünya Gazetesi**

Dünya Gazetesi'nde ayda bir yayımlanan GYO sayfası çalışmaları devam ettirilmiş, üyelerimiz ile yapılan röportaj yazılarının yanı sıra Genel Sekreter Melih Anık her ay bu sayfada gayrimenkul sektörü ile ilgili yazılar yazmıştır. Derneğimiz ve üyelerimiz ile ilgili haberlerin Dünya Gazetesi GYO sayfasında yer alması için gerekli çabalar gösterilmiş ve koordinasyon sağlanmıştır. Dünya Gazetesi ile müştereken Gayrimenkul Zirvesi 3 eki yayımlamıştır.

### **Milliyet Gazetesi**

Milliyet Gazetesi'nin ayda iki kez yayımlanan Gayrimenkul ekinde derneğimiz ve üyelerimiz ile ilgili bilgi ve görüşlerin aktarıldığı haberlerin yayımlanması sağlanmış; GYODER'i temsilen Yönetim Kurulu Başkanı Hakan Kodal daimi köşesinde GYO/Gayrimenkul sektörü, gelişimi ve problemleri ile ilgili görüşlerini yazmıştır.

### **TV**

GYODER'i temsilen Derneğimiz Yönetim Kurulu Başkanı Hakan Kodal CNBC-e kanalında, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Işık Gökkaya ve Genel Sekreter Melih Anık HaberTürk kanalında ve Genel Sekreter Melih Anık TGRT kanalında gayrimenkul sektörü konulu TV programlarına katılarak sektörün gelişimi, potansiyeli ve problemleri hakkında kamuoyunu bilgilendirmeye çalışmışlardır.

## **KATILDIĞIMIZ KONFERANSLAR/PANELLER**

### **TEBİAT Toplantısı**

01-04 Şubat 2002 tarihlerinde TEBİAT'ın Abant da düzenlediği “Yeni Dönemde ve Yeni Yapılanmalar Çerçevesinde Konut – İnşaat Sektörü” Konferansı kapsamında “Türkiye’de Gayrimenkul Ekonomisinin Önemi, Gelişme Süreci ve Finansal Boyut” adlı panele Genel Sekreter Melih Anık GYODER’i temsilen katılmış ve “Gayrimenkul Finansmanı” konulu oturumda konuşmuştur.

### **Konut Kurultayı**

Derneğimiz 6 Kasım 2001 tarihinde katıldığımız Şehir Plancıları Odası ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından ortaklaşa düzenlenen konut politikaları konulu toplantının devamı niteliğinde Şehir Plancıları Odası, Yıldız Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile T.C. Konut Müsteşarlığı’ nın katkılarıyla 22-24 Mayıs 2002 tarihleri arasında düzenlediği Konut Kurultayı’na davet edilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı Hakan Kodal “Konut Sektörünün Gelişiminde Kurumsal Yatırımcıların Rolü” adlı oturuma; Genel Sekreter Melih Anık kurultayın Kapanış Oturumuna katılmıştır.

### **13. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Uluslararası Kentsel Tasarım Zirvesi**

Mimar Sinan Üniversitesinin geleneksel Uluslararası Kentsel Tasarım Zirvesinin 29 Mayıs- 1 Haziran 2002 tarihlerinde düzenlenen 13.’sü kapsamında gerçekleştirilen “Kentsel Gelişmelerde Vizyon Oluşturmada Kentsel Tasarımın Rolü” adlı panele davet edilen Genel Sekreter Melih Anık panele konuşmacı olarak katılmıştır.

### **I. Ulusal Remax Türkiye Kongresi**

Üye şirketlerimizden REMAX Türkiye’nin 9-12 Haziran 2002 tarihlerinde düzenlediği ulusal kongresinde Derneğimiz Yönetim Kurulu Başkanı Hakan Kodal “Gelişen Gayrimenkul Sektörünün Bugünü ve Geleceği”, Derneğimiz Yönetim Kurulu Üyesi Kürşat Tuncel “GYO’lar Gibi Kurumsal Yatırımcılarla Çalışma İlkeleri” adlı sunuşları gerçekleştirmişlerdir.

### **Geleneksel Sermaye Piyasası, Bankacılık, Sigorta ve Aktüerya Konferansları**

Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü ile Bankacılık ve Sigortacılık Yüksekokulu’ nun düzenledikleri 4-13 Haziran 2002 tarihli konferansın “Sermaye Piyasası Kurumları ve Gelişimi” adlı oturuma davet edilen Genel Sekreter Melih Anık panele konuşmacı olarak katılmıştır.

### **Cardiff Körfezi Kentsel Dönüşüm Projesi Sunuşu**

Derneğimiz Genel Sekreter Yardımcısı Sezin Üskent, 26 Aralık 2002 tarihinde Yıldız Teknik Üniversitesi Bölge Planlama Ana Bilim Dalı tarafından Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 2. Sınıf Kent Ekonomisi dersine konuk konuşmacı olarak davet edilmiş; “Gayrimenkul Geliştirme Sürecinin Dinamikleri: Kamu Sektörünün Kentsel Dönüşüm Alanlarında Özel Sektörü Gayrimenkul Geliştirmeye Teşvik Etmedeki Rolü” konulu yüksek lisans tezinden hareketle hazırladığı “Cardiff Körfezi Kentsel Dönüşüm Projesi” adlı sunuşu gerçekleştirmiştir.

## **ULUSLARARASI İLİŞKİLERİMİZ**

### **ULI ile ilişkiler**

24 Ocak 2002 tarihinde Urban Land Institute' un (ULI) Paris'de düzenlemiş olduğu "Avrupa: Geliştirme, Yatırım, Finans" (Europe: Development, Investment and Finance) adlı toplantıya Derneğimiz Yönetim Kurulu Başkanı Hakan Kodal ve Genel Sekreter Melih Anık katılmıştır. Temsilcilerimiz 25 Ocak 2002 tarihli ULI Avrupa Komisyon toplantısına GYODER'i temsilen katılmışlardır.

2001 yılı toplantısında yapılan anlaşmayı takiben GYODER Ocak 2002 konferansının Sponsoring Organization' larından biri olarak ULI web sayfasında ve konferans duyuru-bilgi kitapçıklarında "ULI Global Alliance Partner Organization" olarak yerini almıştır.

GYODER öncülüğünde Türkiye'deki ULI üye sayısı 48'e ulaşmış ve böylelikle Türkiye üye sayısı bakımından ULI-Avrupa'da temsil edilen üçüncü büyük ülke konumuna yükselmiştir.

Derneğimiz Yönetim Kurulu Başkanı Hakan Kodal 28 Ekim – 5 Kasım 2002 tarihleri arasında Las Vegas' ta düzenlenen ULI Fall Meeting' e katılmıştır.

### **GRI ile ilişkiler**

24-25 Eylül 2002 tarihinde GRI tarafından düzenlenen "GRI Summit 2002" ye Dernek Yönetim Kurul Başkanı Hakan Kodal "Turkey and Emerging Europe" konulu panelin yöneticisi olarak katılmıştır. Toplantı çerçevesinde Türkiye'deki gayrimenkul piyasası ile ilgili konular uluslararası düzeyde katılımcılara anlatılmıştır.

Konferans GYO yönetici ve çalışanları ile birlikte, gayrimenkul yatırımcılarını, geliştiricileri, danışmanları, yatırım bankacılarını, GYO kuracakları, GYO' larla ortak proje geliştirecekleri, araştırmacı ve akademisyenleri bir araya getirmiştir.

### **Diğer**

Polonya, Romanya, İspanya daki ilgili kuruluşlar ile temaslar yapılarak GYODER tanıtılmıştır.

## **ÜNİVERSİTELERLE İLİŞKİLER**

Derneğimiz üniversiteler ile işbirliğine verdiği önemle 2002 yılında bu çerçevede İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimar Sinan Üniversitesi, Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Eskişehir Anadolu Üniversitesi, Bilgi Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi ile toplantılar yapmış, gayrimenkul sektörü ve eğitiminin kurumsallaştırılabilmesi için GYODER'in yapabilecekleri hususunda görüş alışverişinde bulunulmuştur. Master ve doktora tezlerine destek verilmiştir. Yapılan çalışmalar okunmuş, yönlendirilmiş; gerektiğinde konu önerileri yapılmıştır.

## **GAYRİMENKUL GELİŞTİRME FUARI**

Dünyadaki benzer örnekler çerçevesinde Türkiye'de Gayrimenkul Geliştirme Fuarı kurulabilmesi için CNR, Yapı Endüstri Merkezi gibi kuruluşlarla bilgi alışverişi yapılmıştır.

## **KÜTÜPHANE**

Derneğimiz bünyesinde kitap, broşür, yazı gibi başvuru kaynaklarının düzenli bir şekilde tutulmasına başlanmıştır.

## **KURUMSALLIK**

Derneğin yönetiminde şahıslara endekslenmeyen bir işletim sistemi oluşturulmuş ve uygulamaya geçilmiştir.

## **GAYRİMENKULDE YENİ OLUŞUM BİLDİRGESİ**

GYODER hazırladığı “Gayrimenkulde Yeni Oluşum - GYO” adlı bildirgeyi Zirve’de katılımcılarının bilgisine sunmuştur. Bildirge, gayrimenkul sektörünü, kurumsal yatırımcıların teşviki ve kayıtdışı ile savaş; uluslararası standartların oluşumu ve eğitim; konut kredileri ve ikincil piyasaların oluşumu; kamu ve yerel yönetimlerin etkinliğinin artması; çevre bilincinin oluşumu ve çarpık kentleşme ile savaş olmak üzere beş başlıkta sorun ve öneriler ile ele almış, sektörün gelişiminde önemli aksiyonların altını çizerek ve tüm sektöre yol göstermeyi hedeflemiştir.

Sayın Üyeler,

2002 yılında yaptıklarımız satır başları ile yukarıda sunulmuştur. Tüm bu çalışmalarımızda bize güç veren başta siz üyelerimiz olmak üzere desteğini esirgemeyen herkese teşekkürü bir borç biliriz.

Saygılarımızla,

GYODER  
Yönetim Kurulu

Rıfat Hakan Kodal  
Başkan

Işık Gökaya  
Başkan Yardımcısı

Bekir Cumurcu  
Sayman Üye

Türkövün Koç  
Üye

Kürşat Tuncel  
Üye

Melih Anık  
Yürütmeden Sorumlu Üye  
Genel Sekreter