



2009
Faaliyet Raporu

Saygıdeğer Hissedarımız,

Global Yatırım Holding A.Ş. ("Grup" veya "Holding"), 2008 ve 2009 yıllarına damgasını vuran, uluslararası finansal bir çalkantı olarak başlayıp kısa süre içerisinde ekonomideki tüm sektörleri etkisi altına alan krizin etkilerini, uygulamaya koyduğu yeniden yapılandırma ve verimliliği artırma stratejileri sayesinde süratle üzerinden atarak tekrar büyümeye başlamış ve diğer şirketlere de örnek olacak bir mali başarı sergilemiştir. Bu bağlamda, 2009 yılı Grup için, faaliyet gösterdiği ALTYAPI, ENERJİ, FİNANS ve GAYRİMENKUL sektörlerinde gelecek için sağlam temellerin atıldığı bir yıl olarak gerçekleşmiştir.

Altyapı

Türkiye'nin Karadeniz, Marmara Denizi, Ege Denizi ve Akdeniz kıyılarında önemli ölçekte kruvaziyer, ticari ve çok fonksiyonlu limanlar bulunmaktadır. Geleneksel olarak devlet tarafından işletilen Türkiye limancılık sektöründe, son 20 yılda özel sektörün gelişmesi ve devletin özelleştirmeler aracılığıyla küçülmesi nedeniyle özel sektörün ağırlık kazandığı bir yapıya doğru kayma söz konusudur. Bu nedenle, Global Yatırım Holding için limancılık sektörü önemli bir yatırım alanı olarak görülmektedir.

Kültür Bakanlığı'nın yayımladığı verilere göre Türkiye artan oranda kruvaziyer turizmi için bir çekim merkezi olmaktadır. Bakanlık'a göre 2007, 2008 ve 2009 yılları için sırasıyla Türkiye'ye deniz aracılığıyla gelen turist sayısı 1,7 milyon, 2,0 milyon ve 2,0 milyon olarak gerçekleşmiştir. Bu rakamlar, sırasıyla, ülkemize gelen toplam turist sayısının %7,5, %7,7 ve %7,5'ine tekabül etmektedir. Türkiye'de kruvaziyer sektörü, gemi sayısı bazında, 2008 yılında 2007 yılına oranla %5 oranında büyümüştür. Aynı dönemde, gemi kapasitesindeki artıştan dolayı ülkemizi ziyaret eden kruvaziyer yolcu sayısı %15 oranında artmıştır (2009 yılı verileri henüz açıklanmamıştır).

Türkiye'nin ticari limanları ülkenin uluslararası ticareti için kilit konumdadırlar. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre Türkiye'nin uluslararası ticaretinin yaklaşık %87'si deniz taşımacılığı aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. Bununla birlikte, 2008 yılının sonlarından itibaren etkisini şiddetli bir şekilde göstermeye başlayan küresel ekonomik kriz 2009 yılında Türk ticaretine ve dolayısıyla Türk limancılık sektörüne olumsuz etkide bulunmuştur. TÜRKLİM verilerine göre, Türkiye limanlarında 2009 yılında elleçlenen toplam konteynır hacmi, 2008'e oranla %14 azalarak, 4.513.846 TEU olarak gerçekleşmiştir. Yine 2009'da elleçlenen genel kargo, kuru ve sıvı dökme yük toplam hacmi, 2008'e oranla %21,4 azalarak, 88.977.508 ton olarak gerçekleşmiştir.

Global Liman İşletmeleri A.Ş. ("Global Liman"), Global Yatırım Holding'in ("Grup" veya "Holding") limancılık sektöründeki yatırımlarını gerçekleştirmek amacıyla kurduğu bir şirket olup aynı zamanda Türkiye'nin en büyük özel liman operatörü konumunda bulunmaktadır. Halihazırda Global Liman İşletmeleri A.Ş.'nin portföyünde %72,5'lik payı ile Kuşadası Kruvaziyer Limanı, %40'lık payı ile Antalya Limanı ve %60'lık payı ile Bodrum Kruvaziyer Limanı mevcuttur.

Limanların Pazar Payları - 2008

| | |
|----------------------------|-------|
| Kuşadası Kruvaziyer Limanı | 34.7% |
| Bodrum Kruvaziyer Limanı | 4.3% |
| Antalya Limanı | |
| Konteyner | 1.3% |
| Genel Kargo ve Dökme Yük | 1.8% |
| Kruvaziyer | 1.7% |

* Kruvaziyer pazar payları yolcu sayısı baz alınarak hesaplanmıştır.

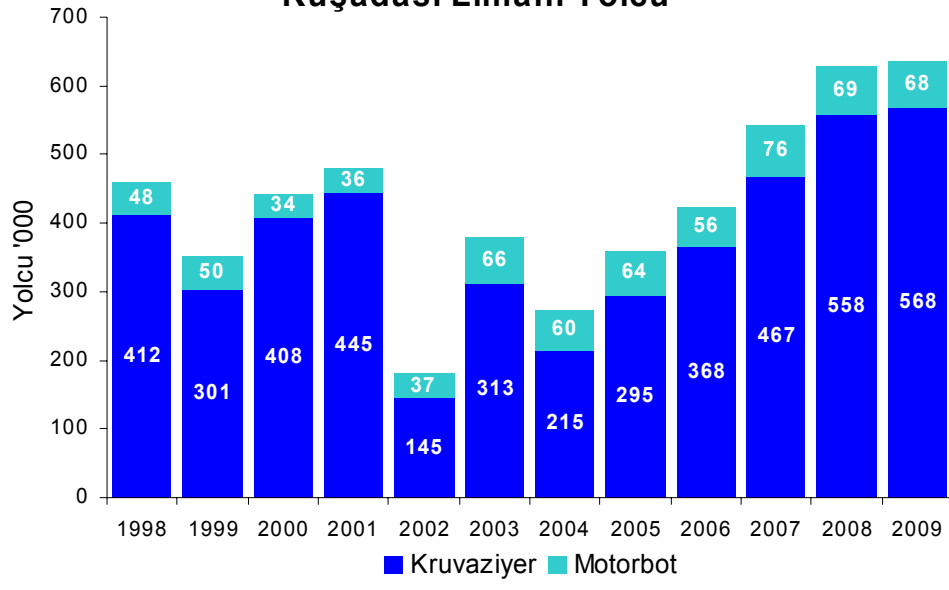
Ege Liman İşletmeleri A.Ş. (Kuşadası Limanı)

Bilindiği gibi Global Liman'ın iştiraki Ege Liman İşletmeleri A.Ş. ("Ege Liman"), 2003 yılında, Kuşadası Kruvaziyer Limanı'nın işletme haklarını 30 yıl için Özelleştirme İdaresi'nden devralmıştır. Global ekonomik kriz 2009 yılında turizm sektörünü olumsuz etkilemiş olup kruvaziyer sektörü de bu etkiden kendine düşen payı almıştır. Bununla birlikte, yurt dışında yapılan pazarlama ve satış faaliyetleri sonucunda Türkiye'nin en yoğun kruvaziyer limanı haline gelen Kuşadası Limanı'nın altıncı yılı olan 2009 yılında, ekonomik krizin olumsuz etkileri minimize edilerek gelen gemi ve yolcu sayısı bazında 2008 yılında gerçekleştirilen seviyeler büyük ölçüde korunmuş bulunmaktadır. Yaşanan krize rağmen 2009 yılında elde edilen sonuçlar, esas olarak, hem dünya çapında kruvaziyer turizm sektörünün önemini hem de Kuşadası Limanı'nın Doğu Akdeniz'de bir destinasyon olarak artan popüleritesini yansıtmaktadır.

Ege Liman, 2009 yılında toplam 616 kruvaziyer gemi ağırlamıştır. Krizin etkileri gelen gemi sayısını etkilemiş olsa da Ege Liman, 2009 yılını, 2008 yılında gerçekleşen 646 gemi sayısına yakın bir seviyede tamamlayarak bu zor yılın üstesinden başarılı bir şekilde gelmesini bilmiştir. Buna ek olarak, Ege Liman'a gelen toplam yolcu sayısı 2009 yılında 2008 yılına kıyasla %1,5 artarak 636,018 olarak gerçekleşmiştir. 2009 yılında Ege Liman, artan yolcu trafiği, Scala Nuova alışveriş merkezinin başarısı ve duty-free gelirleri sayesinde 25,4 milyon TL ciro gerçekleştirmiştir.

Kuşadası Limanı'nın 2007 yılında dünya çapında adını duyurmasını sağlayan aldığı çeşitli ödüllere ek olarak 2008 yılında da devam ettirdiği başarılı faaliyetleri ve yüksek kaliteli hizmet anlayışı Monaco Liman Başkanlığı ve Monaco Kruvaziyer Birliği (Association Monégasque des Services à la Croisière) tarafından kabul görmüştür. Liman'ın 2007'de aldığı ödüller: CLIA (Uluslararası Kruvaziyer Derneği) tarafından Güvenlik Hizmeti Açısından Dünyanın En İyi Limanı seçilmiş, Skalite (Uluslararası Turizm Liderleri Organizasyonu) tarafından Yılın En İyi Türk Limanı, ve dünya çapında yine kruvaziyer limanları arasında yapılan değerlendirmede Kuşadası Limanı En İyi Yolcu Limanı olarak Golden Anchor (Altın Çıpa) ödülünü almıştır. 2008 yılında toplam 646 kruvaziyer gemisi ve 685 motor-yata hizmet vermiş olan Liman toplamda 627 bin yolcu ağırlamıştır.

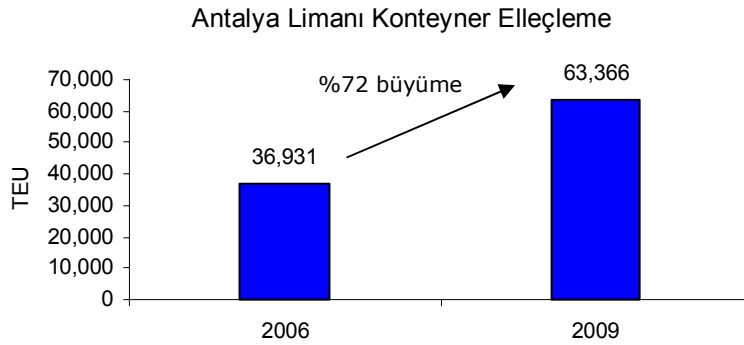
Kuşadası Limanı Yolcu



Ortadoğu Antalya Liman İşletmeleri A.Ş. (Antalya Limanı)

Global Liman, ikinci liman olarak, Ekim 2006 tarihinde Antalya Limanı'nın işletme haklarını 22 yıllık bir süre için konsorsiyumdaki ortakları Çelebi Holding ve Antmarin ile devralmıştır. Türkiye'nin ihracatında önemli bir fonksiyonu bulunan Antalya Limanı, geleneksel bir ticaret limanı olarak işletilmesine rağmen, 136.000 m²'lik alana yayılmış çok fonksiyonlu bir tesistir. Antalya ve yakın çevresi yedi adet organize sanayi bölgesine, birçok zirai üretim tesisine ve Antalya Serbest Ticaret Bölgesi'ne ev sahipliği yapmaktadır.

2007 ve 2008 yılları içerisinde Antalya Limanı'na gerekli yatırımlar yapılmış olup 2010 kruvaziyer sezonuna hazır olacak şekilde yeni bir yolcu terminalinin yapılmasına karar verilmiştir. Antalya Limanı yıllık 350,000 TEU konteynır ve 5 milyon ton genel ve kuru dökme yük elleçleme kapasitesine sahiptir. Konteynır elleçleme hacmi 2009 yılında 63.366 TEU olarak gerçekleşmiştir. 2008 yılında Antalya Limanı'nın 67,686 TEU elleçlediği göz önünde bulundurulacak olursa küresel ekonomik krizin en ağır hissedildiği 2009 yılında gerçekleşen konteynır hacminin önemi ve Liman'ın başarısı daha net ortaya çıkacaktır. Antalya Limanı 2009 yılında yaklaşık 2,8 milyon ton genel kargo ve dökme yük elleçleyerek 2008 yılında aynı kargo sınıfında gerçekleştirdiği 2.0 milyon tonluk elleçleme hacmini %40 arttırmıştır. Bununla birlikte 2009 yılında Antalya Limanı 39 yolcu gemisi ve 13.842 yolcu ağırlamıştır. Artan kargo elleçleme hacmine paralel olarak Antalya Limanı 2009 yılında 41,1 milyon TL ciro elde etmiştir.



Bodrum Yolcu Limanı İşletmeleri A.Ş. (Bodrum Limanı)

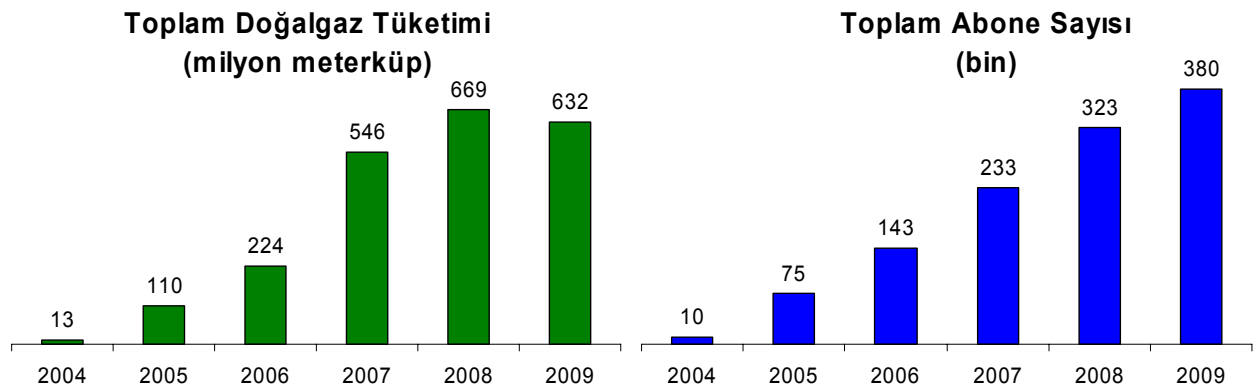
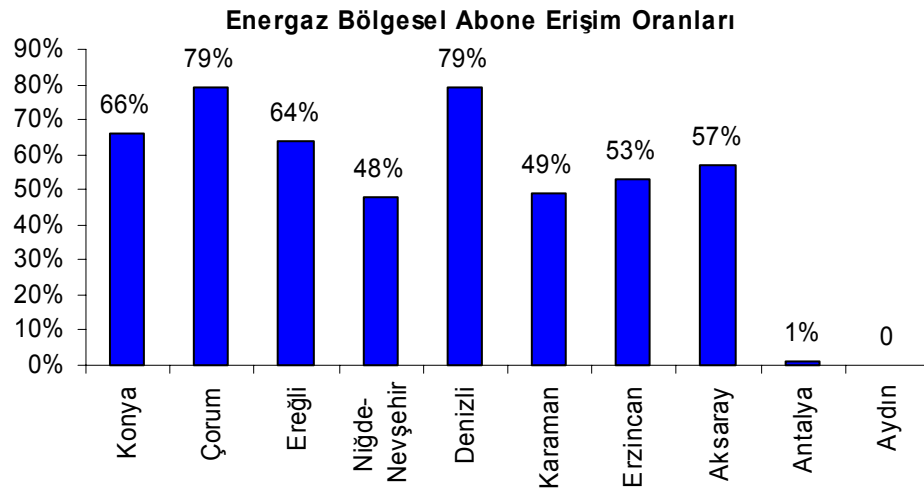
Aralık 2007 yılında işletmesi Global Liman'a geçen Bodrum Limanı, operasyonlarına yeni başlayan bir liman olmasına rağmen 2008 ve 2009 yıllarını oldukça başarılı bir şekilde geçirmiştir. Kruvaziyer yolcu gemilerine ek olarak Bodrum ve Kos arasında yolcu taşımacılığı yapan motorbotlara da hizmet verecek şekilde inşa edilmiş olan Liman aynı anda 2 adet büyük ölçekli kruvaziyer gemisi ve 3 adet motorbot ağırlama kapasitesine sahiptir. Bodrum Yolcu Limanı terminal binasında duty-free, alışveriş alanı, döviz bürosu, restoranlar vb. tesisler bulunmaktadır.

Bodrum Limanı 2009 yılında 92 kruvaziyer gemiye ve 23 motorbota hizmet vermiştir. Bodrum Limanı, kruvaziyer yolcu ve motorbot yolcusu olarak sırasıyla 37.726 ve 4,836 yolcu ağırladı. 2009 yılında Bodrum Limanı toplam 2, milyon TL ciro elde etmiştir.

Global Liman, önümüzdeki dönemlerde de büyüme stratejisini gerçekleştirmeyi hedeflemektedir. Şirket, sektörde, gerek Türkiye’de konumlu limanların gerekse de Akdeniz’e kıyısı bulunan diğer ülkelerde bulunan limanların hisselerinin tamamını satın alarak ya da bunlara ortak olarak büyümesini devam ettirmeyi planlamaktadır.

Enerji

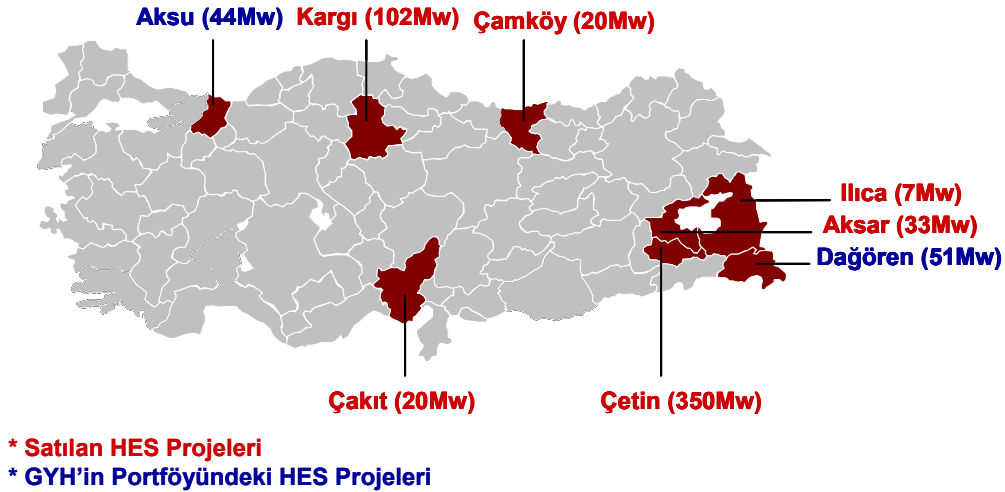
Global Yatırım Holding, enerji sektöründeki yatırımlarını Energaz, Ege Global ve Yeşil Enerji iştirakleri vasıtasıyla 2009 yılında da sürdürmeye devam etmiştir. Holding'in doğal gaz dağıtım sektöründeki iştiraki olan Energaz son olarak, Aydın bölgesinin de katılımıyla doğal gaz dağıtım faaliyetlerini Konya, Çorum, Ereğli, Niğde-Nevşehir, Karaman, Antalya, Erzincan, Denizli ve Aksaray bölgelerindeki yatırımları ile birlikte 10 bölgeye ulaştırmıştır. Energaz 2004 yılı itibariyle Konya ve Çorum illerinde başlayan doğal gaz dağıtım ağına, 2005 yılında Ereğli (Konya), 2006 yılında Niğde-Nevşehir ve Denizli, 2007 yılında Karaman, Erzincan, Antalya ve Aksaray bölgelerini, 2008 yılında ise Aydın bölgesini katmış olup şu an aktif olarak 10 ilde doğal gaz dağıtım projelerini yürütmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2009 yılı nüfus tahminlerine göre, Energaz, yetmiş milyon üzerindeki toplam ülke nüfusunun %11'ini portföyündeki dağıtım bölgelerinde bulundurarak Türkiye'nin ikinci en büyük özel gaz dağıtım şirketine konumuna ulaşmış ve 2009 yıl sonu itibari ile doğal gaz abone kapasitesini 550.000'e yükselterek sektördeki yerini sağlamlaştırmıştır. 2009 yılı sonunda 2008 yılına kıyasla bütün bölgelerde ulaşılan toplam abone sayısı %17'lik bir artışla 380.000'e, toplam doğal gaz tüketimi ise 632 milyon metreküpe ulaşmıştır.



2006 yılından itibaren oluşturulmaya başlanan hidroelektrik enerji üretim lisansları portföyü 2007 yılında Global Yatırım Holding bünyesinde kurulan Yeşil Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş. (Yeşil Enerji) çatısı altına alınmıştır. Haziran

2009'da, toplam 532MW'lık hidroelektrik üretim kapasitesini bünyesinde bulunduran Yeşil Enerji'nin yüzde 95 hissesi, 8,3 milyon Euro tutarındaki krediler dahil olmak üzere, 98,1 milyon Euro bedelle Avrupa'nın en büyük yenilenebilir enerji üreticisi, Norveç merkezli Statkraft'a satılmıştır. Bu bedele ek olarak, taraflar arasında varılan anlaşmaya göre, her bir santralin ilk 3 yıllık operasyonları boyunca toptan elektrik satış fiyatının daha önce belirlenen gösterge fiyatın üzerine çıkması halinde, aradaki fiyat farkından doğan gelirlerin yüzde 50'si ve aynı şekilde karbon emisyon gelirlerinin de yüzde 50'si Global Yatırım Holding'e ödenecektir. Global Yatırım Holding Yeşil Enerji'de kalan yüzde beş hissesinin de satışı ile ilgili olarak Statkraft ile görüşmelere devam etmekte olup bu görüşmelerin 2010 yılının ikinci yarısına kadar sonuçlandırılması planlanmaktadır.

Buna ilaveten 2009 yılı itibari ile Grubumuz, toplam 95Mw kapasiteye sahip Düzce ilinde bulunan Aksu ve Hakkari ilinde bulunan Dağören hidroelektrik santral projelerini halen portföyünde bulundurmakta olup bu projelerin hayata geçirilmesi için gerekli çalışmalar yürütülmektedir.



Global Yatırım Holding'in enerji sektöründeki en yeni atılımı Şırnak ilinde kurulması planlanan termik enerji santrali projesidir. Buna bağlı olarak Holding, Şubat 2008'de, iştiraki Ege Global Madencilik A.Ş. ("Ege Global") üzerinden Geliş Madencilik A.Ş.'nin ("Geliş Madencilik") yüzde 60 hissesini satın almak üzere sözleşme imzalamıştır. Geliş Madencilik, Şırnak İl Özel İdaresi'yle yapmış olduğu anlaşma aracılığıyla Şırnak'ta konumlu 250 km²'lik bir alanda faaliyet gösteren kömür madeninin işletme hakkını 30 yıllığına almış bulunmaktadır. Buna müteakip olarak, Ege Global, hisselerinin yüzde 60'ına sahip olduğu iştiraki Galata Enerji A.Ş. ("Galata Enerji") aracılığı ile 270 MW kapasiteli termik enerji santrali geliştirme projesine başlamıştır. Şu ana kadar Galata Enerji, termik santral için, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan 49 yıllık üretim lisansı almış olup ayrıca Çevre ve Orman Bakanlığı yetkilileri projenin çevreye etki değerlendirmesini gerçekleştirmiş ve sonucu olumlu bularak onaylamışlardır. Bunlara ek olarak, bağımsız üçüncü kurumlar tarafından rezerv belirleme ve kömür kalitesi çalışmaları yapılmış ve çok olumlu sonuçlara ulaşılmıştır. Şimdiye kadar yapılan çalışmalarda ve madenin incelenen bölümünde, mevcut durumda operasyonel olan Avgamasya filonunda, yapılan detaylı sondaj ve rezerv tesbit çalışmaları sonucunda yaklaşık olarak 36 milyon ton kömür rezervi tesbit

edilmiştir. Bu rezerv miktarı kurulacak olan termik santralin kömür ihtiyacını karşılayacak düzeydedir. Buna ek olarak Avgamasya dışında bilinen ve ruhsatlı maden sahası içerisinde yer alan altı adet filonda henüz detaylı bir rezerv çalışması yapılmamış olmakla beraber daha önce Maden Tetkik Arama (MTA) tarafından bahsi geçen maden sahası üzerinde yapılan rezerv tesbit çalışmalarının sonuçları dikkate alındığında, tüm maden sahasında 200 milyon ton civarında kömür bulunduğu tahmin edilmektedir. 2010 yılı Ocak ayında uluslararası mühendislik projeleri ana müteahhitliği ve anahtar teslim enerji santralleri inşaatı alanlarında Çin'in en büyük şirketlerinden biri olan CMEC firması ile termik santralin anahtar teslimi yapımı için mühendislik, satınalma ve inşaat ("EPC") sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşmenin toplam bedeli 355 milyon ABD Doları olup inşaatın 36 ile 38 ay içinde tamamlanması, faaliyetlerin ise 2013'ün dördüncü çeyreğinde başlaması öngörülmektedir.



Gayrimenkul

Ekonomik krizin etkilerinin en çok hissedildiği sektörlerden biri olan gayrimenkul sektörü 2009 yılını da oldukça sıkıntılı geçirmiştir. Fakat büyük ekonomilerde uygulamaya konulan mali ve parasal politikalar kısa vadede olumlu bir hava yaratmıştır ve faizlerin düşmesine yol açmıştır. Bu gelişmeler Türkiye emlak sektörünü 2009 yaz aylarında küçük bir miktar rahatlatmakla beraber ekonominin geleceğine ilişkin devam eden belirsizlik tüm gayrimenkul sektörlerinde azalan taleplere yol açmış, özellikle önemli miktarlarda arz fazlasına sahip olan perakende sektöründe kira fiyatları hızlı bir şekilde %50'ye varan oranlarda düşmüştür. Holding, gayrimenkul sektöründeki bu gelişmeler paralelinde gayrimenkul stratejisini yenileyerek varlıklarının bir kısmını portföyünden çıkarmış, bir kısım projelerini de güncel koşulları göz önünde tutarak daha yüksek getiri sağlayacakları şekilde uyarlamıştır. Bu doğrultuda, Holding, Boğaziçi Holding'teki yüzde 20 hissesini var olan ana ortağa devretmiştir. Bunun karşılığında ana ortak, Veli Alemdar Han'daki yüzde 80 hissesini Holding'e devretmiş, böylelikle Holding'in Veli Alemdar Han'daki sahiplik oranı yüzde 99'a çıkmıştır. 2005 yılında satın alınan Veli Alemdar Han İstanbul Karaköy semtinde Holding genel merkez binasının bitişiğinde yer almaktadır. Dokuz katlı 12.000 m²'lik bu yapının rönovasyonu ve kiraya verilmek üzere ofislere dönüştürülmesi öngörülmektedir.

Holding'in gayrimenkul varlıkları arasında Holding'in İstanbul Karaköy semtindeki genel merkez binası, Veli Alemdar Han ve Bodrum Konut ve Turistik Tesisleri bulunmaktadır. Bu gayrimenkul yatırımlarına ek olarak, Holding'in iştiraki olan Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Denizli ilinde Sümerpark Projesi, Kıbrıs'ta Aqua Dolce Projesi, VI. Vakıfhan Binası ve Van ilinde kurulacak alışveriş merkezi ve otel projesi yürütülmektedir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. projelerinden Sümerpark Denizli merkezde bulunan çok bileşenli bir projedir. Konut, Hastane, Otel ve Alışveriş Merkezinden oluşmaktadır. Projede şu an itibari ile sadece AVM için gerekli izinler alınmıştır. Bu projenin inşaatına başlanmış olup Kasım 2010'da tamamlanması beklenmektedir. Aqua Dolce Resort projesi Holding'in Pera GYO ile birlikte geliştirdiği bir projedir. 2006 yılında üzerinde çalışmalara başlanan proje Tatlısu, K.K.T.C.'de konumlu toplam 278.000 m² büyüklüğündeki alan üzerinde otel, kumarhane, spa, spor tesisleri ve benzeri turistik tesisler ve rezidans ve konutların geliştirilmesini öngörmektedir. Bodrum Konut ve Turistik tesis projesi Mayıs 2006'da satın alınmıştır. Proje, 46.000 m² büyüklüğündeki alanda çok amaçlı turizm ve eğlence tesisleri geliştirmeyi amaçlamaktadır. Holding, 2008 yılının ilk çeyreğinde, Pera ile birlikte Van ilinde 16.611,65 m² büyüklüğünde bir arazi satın alıp 58,000 m²'lik kapalı alana sahip olacak bir alışveriş merkezi ve 4 yıldızlı otel projesi şeklinde geliştirmeyi planlamaktadır. Şubat 2005'te Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'yle imzalanan bir ROT (Yenile-İşlet-Devret) sözleşmesiyle ve 15 yıllık süre için bir ortak girişim ortağıyla birlikte VI. Vakıfhan devralınmıştır. VI. Vakıfhan binasının takviyesi ve ofisler olarak restorasyonu çalışmaları Ağustos 2006'da bitirilmiştir.

Finans

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tabi olan menkul kıymet aracılığı, danışmanlık, kurumsal finansman, varlık yönetimi ve hayat sigortası da dahil geleneksel finans hizmetlerini kapsayan FİNANS ünitesi altında Global Menkul Değerler A.Ş. ve Global Portföy Yönetimi A.Ş. yer almaktadır. Global Menkul Değerler'de 2008 yılında başlatılan ve 2009 yılında devam ettirilen yeniden yapılandırmaya ve verimliliği artırmaya yönelik çalışmaların sonucunda şirket 2009'u 1.3 milyon TL net karla tamamlamıştır.

Türkiye'nin gelişen sanayisinin artmakta olan demir çelik ihtiyacını öngören Global Yatırım Holding, Ağustos 2007'de Bilecik Demir Çelik Fabrikası projesine yüzde 40 payla ortak olmuştur. Diğer ortaklar Ada Metal Demir Çelik Geri Dönüşüm San. Ve Tic. A.Ş. (%40) ve Besan İnşaat ve Makine San. ve Tic. A.Ş. (%20)'dir. İstanbul, Bursa ve Eskişehir gibi önemli sanayi merkezlerinin kesişiminde bulunan Bilecik Bözüyük'te 2009 yılında inşaatı tamamlanan tesisin yıllık üretim kapasitesi 220.000 tondur. Tesis Temmuz 2009'da test üretimine başlamış ve 2009 yılı içinde 20.000 ton kütük çelik üretmiştir.

2009 yılında da, önümüze koyduğumuz hedefleri gerçekleştireceğimiz ve bu yönde ciddi gelişmeler yaşayacağımız inancıyla Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun kabul edilmesini ve Yönetim Kurulu Üyelerinin aklanmasını Sayın Genel Kurul'un takdirlerine arz ederiz.

Saygılarımızla,

GLOBAL YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

Erol GÖKER

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Mehmet KUTMAN

Yönetim Kurulu Başkanı